

Bijgebouwen en overkappingen

Wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?

Een schuur of garage in de tuin of een carport om uw auto droog te houden maken het wonen weer een stukje comfortabeler. Dit soort bouwwerken zijn er in vele soorten en maten, waarbij het bij een overkapping (bijvoorbeeld een carport) om een open constructie gaat. Het bouwen ervan kan echter niet zomaar. 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. Pas als aan de voorwaarden wordt voldaan mogen ze bouwvergunningsvrij worden gerealiseerd. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij en bouwvergunningplichtig bouwen van bijgebouwen en overkappingen zoals die per 1 januari 2003 gelden.

Wat is een bijgebouw?

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen zijn aan de woning vastgebouwd en staan direct in verbinding met het woonhuis, zoals een serre, een bijkeuken of soms een garage. Heeft zo'n garage of een ander bouwwerk echter geen directe verbinding met het woonhuis (het kan dus alleen via een buiten de woning gelegen toegangsdeur worden bereikt), dan wordt gesproken over bijgebouwen. Voor aan- en uitbouwen gelden andere voorwaarden, daarom bestaat daar een aparte folder over.

De voor- en achterkant-benadering

Belangrijk is waar u het bijgebouw of de overkapping 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 bijgebouw of overkapping aan de voor- of zijkant van de woning meestal niet bouwvergunningsvrij worden gebouwd.

Geen bouwvergunning nodig

Als uw bijgebouw of overkapping aan de volgende voorwaarden voldoet mag u het zonder bouwvergunning bouwen:

1. het bijgebouw of de overkapping wordt gebouwd bij een bestaande woning of een bestaand woongebouw.
2. het bijgebouw of de overkapping moet op de grond staan (u mag dus geen bouwvergunningsvrij bijgebouw bovenop een al bestaand bijgebouw bouwen).



In deze gevallen mag u deze bijgebouwen bouwvergunningsvrij plaatsen.

3. het bijgebouw of de overkapping mag slechts uit één bouwlaag bestaan.
4. het bijgebouw of de overkapping moet strekken tot vergroting van het woongenot. Met 'woongenot' wordt bedoeld dat het gebruik van het bijgebouw gerelateerd moet zijn aan het wonen. Als u een garage bijbouwt mag dit niet zonder bouwvergunning als u daar vervolgens een winkel in begint.
5. a) als u het bijgebouw of de overkapping bouwt op een achtererf, dan moet de afstand tussen het bijgebouw of de overkapping en de weg of het openbaar groen aan alle zijden meer dan 1 meter zijn.
5. b) als u het bijgebouw of de overkapping bouwt op een zijerf dat niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd is, dan moet de afstand tussen het bijgebouw of de overkapping en het voorerf ten minste 1 meter zijn.
6. als de bruto vloeroppervlakte van het bijgebouw of de overkapping meer dan 10 m² is moet de afstand tot het erf van uw burens tenminste 1 meter zijn.



7. het bijgebouw of de overkapping is niet hoger dan 3 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein¹.
8. het bouwen van het bijgebouw of de overkapping mag niet tot gevolg hebben dat het zij- en/of achtererf waarop u bouwt voor meer dan de helft is volgebouwd. Eventuele andere bouwwerken op dat erf moeten hierbij worden meegerekend. U mag bovendien maximaal 30 m² aan bouwvergunningsvrije bijgebouwen of overkappingen op uw totale erf bouwen (inclusief het nieuw te bouwen bouwwerk).
9. het bijgebouw of de overkapping mag niet gebouwd worden bij een tijdelijke woning of woongebouw, zoals een woonkeet, of bij een woonwagen. Ook bij een andere woning of woongebouw dat niet permanent mag worden bewoond, zoals een vakantiehuisje, mag niet bouwvergunningsvrij een bijgebouw of overkapping worden gebouwd.
10. het bijgebouw of de overkapping 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 10) mag u het bijgebouw of de overkapping zonder bouwvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u bouwvergunningsvrij iets wilt veranderen aan een bestaand bijgebouw of overkapping.

Wel een bouwvergunning nodig

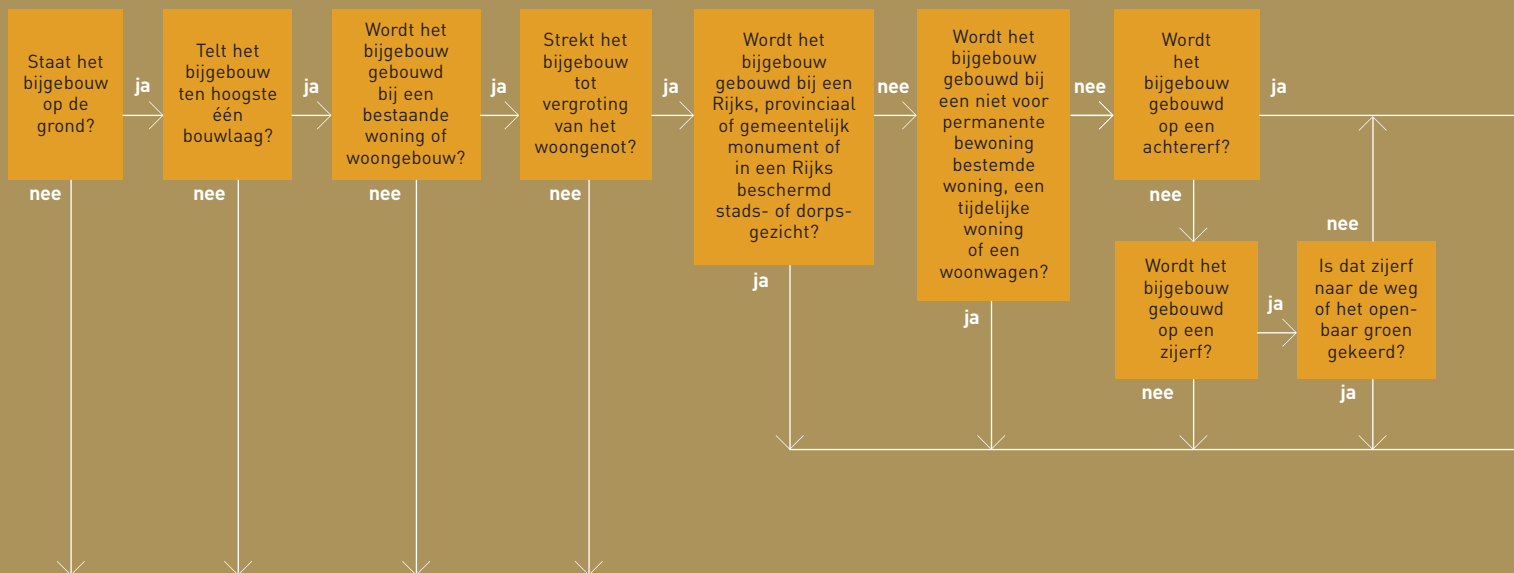
Als uw bouwplan niet voldoet aan (één van) de voorwaarden 1 tot en met 4 dan moet u een reguliere-bouwvergunning aanvragen. Als uw bouwplan wel voldoet aan de eerste vier voorwaarden, maar niet aan één van de andere voorwaarden, dan moet u een lichte-bouwvergunning aanvragen.

Voldoet uw bouwplan wel aan de eerste vier voorwaarden, maar is uw bouwwerk hoger dan 5 meter of groter dan 50 m², dan moet u een reguliere-bouwvergunning aanvragen.

Ga alvast zelf na of u een bouwvergunning nodig heeft

Wilt u een vrijstaand bijgebouw of overkapping bouwen? Doorloop de stappen uit het schema en ontdek óf en zo ja, wélke bouwvergunning u nodig heeft.

¹ De hoogte van een bijgebouw of overkapping 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 het bijgebouw of de overkapping wordt neergezet, dan geldt die nieuwe hoogte als uitgangspunt.





Wat is bouwvergunningsvrij bouwen?

Als uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij 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 burencrecht 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.

Monumenten

Bouwt u in, op, aan of bij een monument dat door het Rijk, de provincie of de gemeente is aangewezen of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht, dan mag dat nooit bouwvergunningsvrij. Voor bouwvergunningsvrije bouwwerken is dan altijd toch een bouwvergunning nodig.

Bestemmingsplan

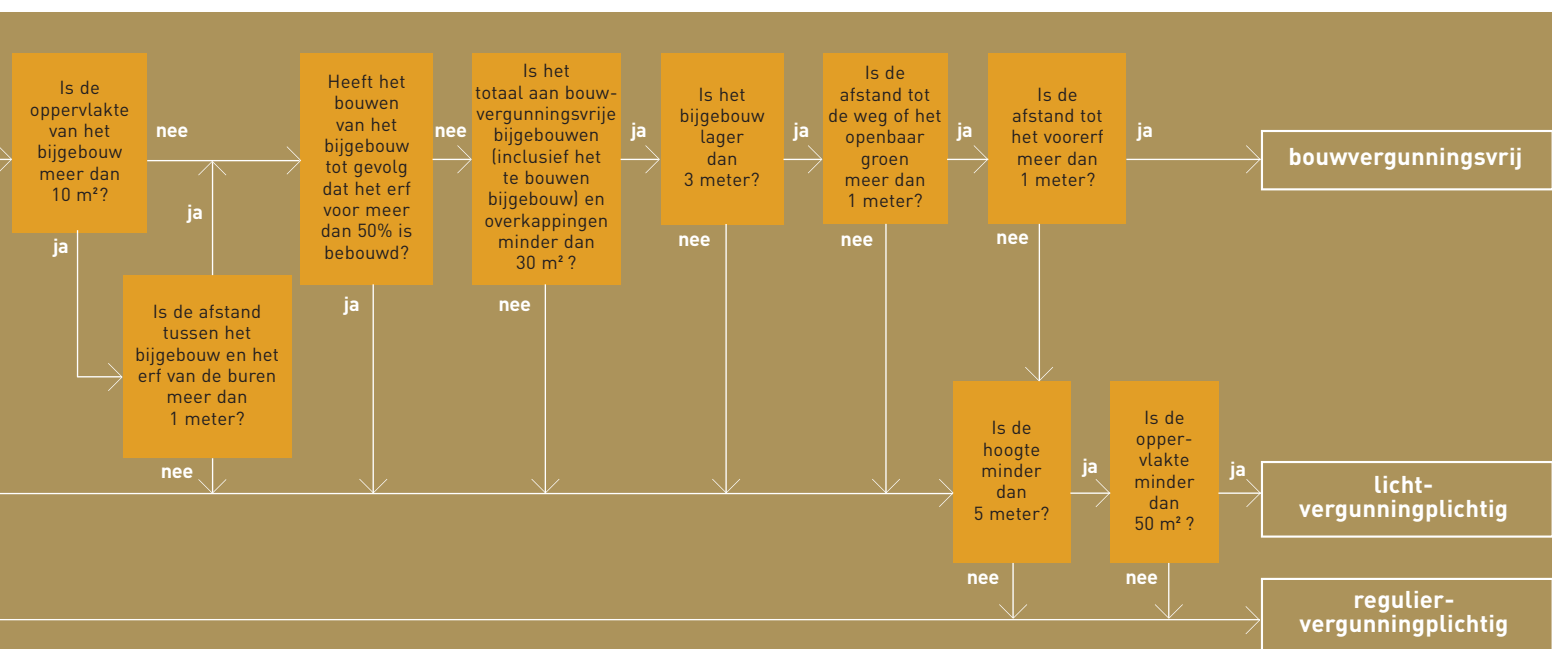
In het bestemmingsplan legt de gemeente regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze plannen zijn bindend voor u als burger. Daar staat precies in welke bestemming de grond heeft, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren.

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 gebruiken 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-vergunningplichtig bouwplan zelf aan 'redelijke eisen van welstand' toetsten of het bouwplan voorleggen aan de welstandsc commissie of stadsbouwmeester. Bij een regulier-bouwvergunningplichtig bouwwerk is het advies van de welstandsc commissie 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



Ministerie van VROM →

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

Nederland is klein. Denk groot.

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 loketcriteria 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 'excessenregeling' 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 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 gebruikscomfort.

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 verantwoordelijkheid. 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 bijgebouw of overkapping, 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-bouwvergunningprocedure 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).