

Bouwregelgeving

Als u plannen heeft om te gaan (ver)bouwen, krijgt u te maken met bouwregelgeving. Deze regelgeving heeft onder andere te maken met veiligheid, gezondheid, de omgeving en burenen. U bent zelf verantwoordelijk voor de naleving van deze regels. Hieronder volgt een beknopt overzicht van de regelgeving waarmee u te maken krijgt.

- Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat er met de ruimte in een gemeente mag gebeuren. Bijvoorbeeld of er op een bepaalde plek een sportcomplex mag worden gebouwd, of een camping mag worden opgezet. In het bestemmingsplan staat ook waar woningen, horeca of andere bedrijven mogen komen. Het gaat dan niet alleen om het gebruik van de grond, maar bijvoorbeeld ook over afmetingen van de gebouwen.

De gemeente stelt het bestemmingsplan op. Het bestemmingsplan geldt voor burgers en bedrijven en voor de gemeente zelf.

Heeft u een bouwvergunning nodig, dan moet uw bouwplan passen in het bestemmingsplan. Past uw bouwplan niet in het bestemmingsplan dan kunt u bij de gemeente ontheffing aanvragen. De gemeente beziet dan of uw bouwplannen eventueel toch gerealiseerd kunnen worden op de gekozen locatie.

- Welstand

Welstand wil zeggen dat uw bouwplan architectonisch of qua uiterlijk past in de omgeving. De gemeente legt in een welstandsnota zo concreet mogelijk vast welke welstandscriteria gelden voor de verschillende delen van de gemeente.

Als u vergunningsvrij mag bouwen, hoeft u niet te voldoen aan de criteria uit de welstandsnota. Maar er geldt dan wel dat uw bouwplan niet sterk mag afwijken van de redelijke eisen van welstand.

Heeft u wel een bouwvergunning nodig, dan wordt uw bouwplan door de gemeente getoetst aan de welstandseisen. Heeft uw gemeente geen welstandsnota opgesteld, dan kan de gemeente uw plannen ook niet op welstand beoordelen en vindt er dus geen toetsing plaats.

- Buren

Als u gaat (ver)bouwen moet u ook rekening houden met uw burenen. Buren hebben namelijk een aantal rechten en plichten ten opzichte van elkaar. Bijvoorbeeld voor het maken van een afscheiding tussen uw grond en die van uw burenen. Deze regels staan in boek vijf van het Burgerlijk Wetboek.

Het is raadzaam altijd eerst met uw burenen te overleggen voordat u begint met bouwen. Of u nu met of zonder bouwvergunning bouwt. Uw burenen kunnen bezwaren hebben tegen uw bouwplannen. Uw bouwwerk neemt bijvoorbeeld veel licht weg bij de burenen waardoor zij nadeel ondervinden van uw bouwwerk. Dit kan vervelende situaties opleveren, die voorkomen kunnen worden door vooraf te overleggen.

U bent zelf verantwoordelijk voor overeenstemming met uw burenen. De gemeente controleert dit niet, ook niet als u een bouwvergunning aanvraagt.

- Bouwtechnische eisen

Als u gaat (ver)bouwen, moet u rekening houden met bepaalde bouwtechnische eisen die gelden voor uw bouwwerk. Uw bouwwerk mag immers geen gevaar voor u en uw omgeving opleveren. Daarom gelden er eisen voor veiligheid (sterkte van het gebouw en brandveiligheid), gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Deze eisen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2003. Om ervoor te zorgen dat bouwwerken aan de minimumeisen voldoen, zijn er bepaalde grenswaarden vastgelegd. Bijvoorbeeld de minimale hoogte van het plafond, de minimale brandwerendheid van tussenmuren en de minimale capaciteit van de ventilatie.

Alle bouwwerken moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2003, ook de bouwvergunningsvrije bouwwerken. Als u een bouwvergunning aanvraagt, controleert de gemeente of uw bouwplan aan het Bouwbesluit voldoet. U blijft er echter zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

- Vergunningen

In bepaalde gevallen moet er voor een bouwplan een bouwvergunning aangevraagd worden. Naast een eventuele bouwvergunning is het mogelijk dat er nog andere vergunningen nodig zijn.

Hieronder ziet u voorbeelden van vergunningen die nodig kunnen zijn voor realisatie van bouwplannen:

- Bouwvergunning

Als u bouwwerkzaamheden wilt gaan uitvoeren, heeft u in principe een bouwvergunning nodig. Dit geldt niet voor kleine, onopvallende bouwwerken.

- Sloopvergunning

Gemeenten moeten in de bouwverordening voorschriften opnemen over sloopwerkzaamheden. Veel gemeenten hebben dat uitgewerkt in een sloopmelding of sloopvergunning. Een sloopvergunning kan ook nodig zijn op grond van een leefmilieuverordening of in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

- Monumentenvergunning

Als u (ver)bouwt op, aan of bij een monument heeft u ook een monumentenvergunning nodig. Is deze monumentenvergunning er niet, dan kan de gemeente ook geen bouwvergunning afgeven.

- Milieuvergunning

De vergunning geeft aan welke maatregelen de ondernemer moet nemen om de gevolgen van zijn onderneming voor de milieuvervuiling binnen de wettelijke normen te houden. Valt een bedrijf onder het Activiteitenbesluit, dan hoeft er geen vergunning aangevraagd te worden. Voor bepaalde activiteiten moet u dan wel op grond van dat besluit een (milieu)melding doen.

- Gebruiksvergunning

Voor gebouwen waar veel mensen bijeenkomen, kan een gebruiksvergunning nodig zijn. De gebruiksvergunning heeft betrekking op brandveilig gebruik. Deze vergunning stelt bijvoorbeeld een maximum aan het aantal personen dat in het gebouw mag zijn. De regels hiervoor zijn opgenomen in het Besluit brandveilig gebruik gebouwen oftewel het Gebruiksbesluit.

- Kapvergunning

Het kan zijn dat u voor de verbouwing een boom moet kappen. Mogelijk heeft u hiervoor een kapvergunning nodig. Gemeenten kunnen in een lokale verordening (bijvoorbeeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), kapverordening, bomenverordening) bepalen welke bomen zonder vergunning mogen worden gekapt en voor welke bomen een meldings- of vergunningsplicht geldt.

- Inrit- of uitritvergunning

Als u een garage naast het huis bouwt, heeft u mogelijk een vergunning nodig om met de auto over gemeentelijk grondgebied, zoals het trottoir, te mogen rijden. De regels hiervoor zijn vastgelegd in een Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

- Steigervergunning

Bij sommige verbouwingen is het nodig een steiger te plaatsen. Als deze steiger op het trottoir wordt geplaatst, heeft u hiervoor mogelijk een vergunning nodig. De regels hiervoor zijn vastgelegd in een Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

In de loop van 2010 zal de regelgeving rond vergunningen wijzigen. Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) komen ongeveer 25 regelingen samen. Allerlei vergunningen worden daarmee samengebracht tot één vergunning de 'Omgevingsvergunning'.

- **Bouwverordening**

In de bouwverordening staan voorschriften voor bijvoorbeeld het gebruik van woningen en terreinen of het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. De gemeente stelt de bouwverordening op.

In de bouwverordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedenbouwkundige voorschriften, zoals wegen waaraan mag worden gebouwd, rooilijnen of de plaatsing van bouwwerken ten opzichte van elkaar,
- aansluiting op nutsvoorzieningen,
- tegengaan van bouwen op verontreinigde grond,
- beperkte gebruiksbepalingen (de meeste staan in het Gebruiksbesluit),
- sloopvoorschriften,
- voorschriften voor het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden met betrekking tot veiligheid bouw-/sloopplaats, tijdstippen, e.d.,
- belasting voor het gebruik van het trottoir om bijvoorbeeld tijdelijk een afvalcontainer te plaatsen,
- controle door de gemeente tijdens de bouw.