

Erf- en perceel-afscheidings

Wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?

Wilt u geen inkijk en graag vrij zitten in uw tuin of vindt u dat uw terrein duidelijk moet worden afgebakend, dan heeft u de mogelijkheid om uw erf af te sluiten, bijvoorbeeld met een schutting of tuinmuur. Daarmee maakt u duidelijk zichtbaar waar de grens van uw perceel ligt.

Soms kunt u zo'n afscheiding zonder verdere plichtplegingen neerzetten, maar u moet wel altijd eerst met uw burens overleggen. Met name als zo'n bouwwerk direct op de erfgrans wordt gezet. Verder gelden voor het bouwvergunningsvrij plaatsen van zo'n afscheiding bepaalde voorwaarden. Als u daar niet aan voldoet, dan moet u eerst een lichte-bouwvergunning aanvragen. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij en bouwvergunningplichtig plaatsen van erf- en perceelafscheidings zoals die per 1 januari 2003 gelden.

Soorten erf- of perceelafscheidings

Erf- en perceelafscheidings zoals tuinmuren en schuttingen van beton of hout, maar ook vlechtschermen en andere kant-en-klare afscheidings, zijn bouwwerken die bouwvergunningplichtig kunnen zijn. In veel gevallen zult u deze afscheidings echter bouwvergunningsvrij mogen plaatsen. Als u een heg of een rij coniferen als erfafscheiding wilt planten heeft u hiervoor nooit een bouwvergunning nodig. Maar u moet natuurlijk ook in die gevallen wel eerst met uw burens overleggen over de plaats van de afscheiding.

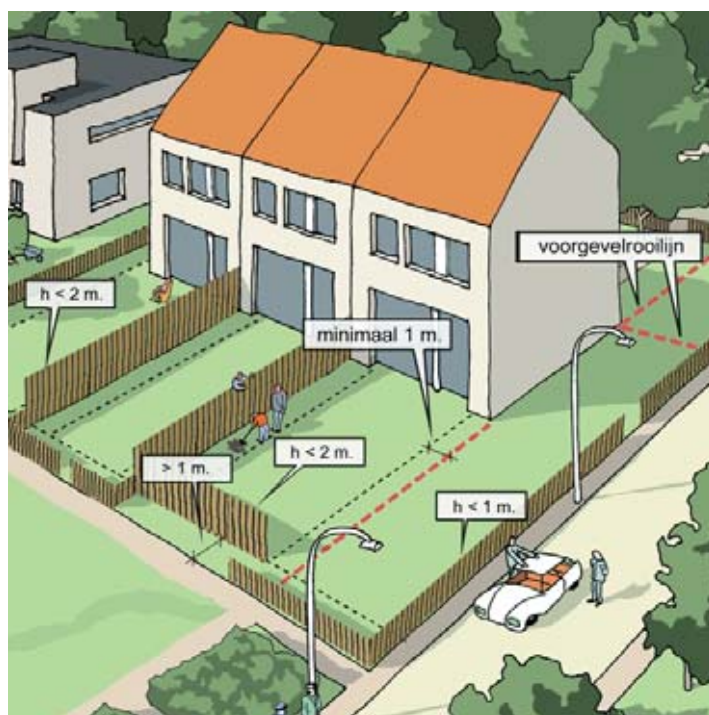
De voor- en achterkant-benadering

Belangrijk is waar u een schutting of tuinmuur wilt plaatsen. 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 schutting of tuinmuur aan de voor- en zijkant van de woning niet zo snel bouwvergunningsvrij worden geplaatst.

Geen bouwvergunning nodig

Op eigen erf of perceel, op of tegen de grens van het naburig erf of perceel, mag u vrijwel altijd bouwvergunningsvrij een scheidsmuur of andersoortige afscheiding plaatsen die lager is dan 1 meter. Of het nu aan de voor-, zij- of achterkant is. Alleen voor monumenten en door het Rijk aangewezen beschermd stads- en dorpsgezichten geldt hier een uitzondering. Ook als de afscheiding hoger is dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter kunt u deze bouwvergunningsvrij plaatsten. De afscheiding moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. u bouwt op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat.



In dit geval mag u deze schutting bouwvergunningsvrij plaatsen.

2. de afscheiding staat meer dan 1 m achter de voorgevelrooilijn¹.
3. de afscheiding staat op meer dan 1 meter afstand van de weg of het openbaar groen.
4. de afscheiding mag niet gebouwd worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Voor de voorkant (voor de voorgevelrooilijn)¹ gelden aparte maatstaven. De afscheiding mag tot 1 meter hoogte bouwvergunningsvrij worden geplaatst. Wilt u vóór de voorgevelrooilijn, en zelfs tot 1 meter achter die lijn, een afscheiding plaatsen die hoger is dan 1 meter, dan moet u hiervoor een bouwvergunning aanvragen. Bij een hoekwoning wordt ook de zijgevel die gericht is op de weg gezien als voorgevelrooilijn.

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden mag u de erf- of perceelafscheiding zonder bouwvergunning plaatsen.

¹ De voorgevelrooilijn is vastgelegd in het bestemmingsplan of de bouwverordening. Het is de lijn die, evenwijdig aan de weg, uw voorgevel raakt.



Deze voorwaarden gelden ook als u bouwvergunningsvrij iets wilt veranderen aan een erf- of perceelafschieding.

Wel een bouwvergunning nodig

Als u een schutting wilt bouwen die hoger is dan 2 meter moet u altijd een lichte-bouwvergunning aanvragen. Daarnaast moet u ook een lichte-bouwvergunning aanvragen als de schutting die u wilt plaatsen lager is dan 2 meter maar niet voldoet aan één van de overige genoemde voorwaarden.

Ga alvast zelf na of u een bouwvergunning nodig heeft

Wilt u een erf- of perceelafschieding plaatsen? 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 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 burenr

recht 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.

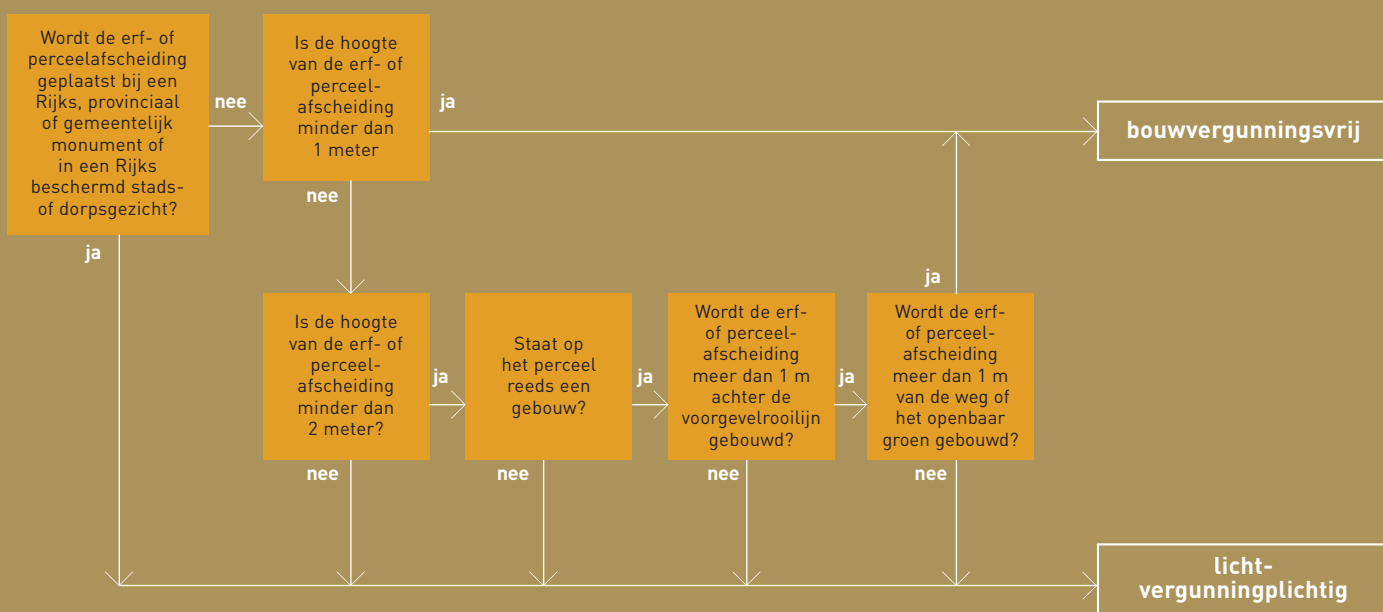
Monumenten

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-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 loketcriteria uiterlijk 1 juli 2004 vastgesteld hebben. Tot die tijd hoeft de welstandsbeoordeling nog niet op een welstandsnota gebaseerd te zijn. Bouwvergunningsvrije 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?

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 moet u dat binnen vier weken van de gemeente horen. De gemeente zal aangeven binnen welke termijn u de ontbrekende stukken alsnog kunt aanleveren (de maximale termijn hiervoor is vier weken). Hoort u binnen vier weken na indiening van uw aanvraag op dat punt niets van de gemeente, dan kunt u er van uitgaan dat uw aanvraag compleet is.

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 uitsluitsel of u wel of niet een lichte-bouwvergunning krijgt.

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 milieuvergun-



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.

ning, 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).