

Bijlage 1: Veelgestelde vragen bouwzaken

Ik wil een dakkapel plaatsen op mijn huis, wat zijn de regels? Heb ik hier een vergunning voor nodig?

Voorkant

Voor een dakkapel aan de voorkant van uw woning heeft u een vergunning nodig. Op pagina 13 van de [Welstandsnota](#) (artikel 2.9) leest u wat voor welstand in elk geval passend is. Wilt u iets anders, vraag dan eerst een [conceptaanvraag](#) aan.

Achterkant

Voor een dakkapel aan de achterkant van uw woning heeft u vaak geen vergunning nodig. Deze moet voldoen aan de volgende regels:

- Meer dan 0,5m afstand van de zijkanten van het dakvlak;
- Meer dan 0,5m afstand vanuit het hoogste punt van het dak;
- Tussen de 0,5m en 1,0m vanuit het laagste punt van het dak (bovenkant van de goot);
- De hoogte van de dakkapel niet meer dan 1,75m;
- Met een plat dak

Wilt u iets anders, dan kunnen wij misschien wel een vergunning verlenen. Vraagt u dan eerst een [conceptaanvraag](#) aan.

Ik wil een erfafscheiding/schutting plaatsen, wat zijn de regels? Heb ik hier een vergunning voor nodig?

Voor de woning

Als u een erfafscheiding/schutting wil plaatsen voor uw woning, dan mag deze niet hoger zijn dan 1,0m.

Tussen twee burens

Als u een erfafscheiding/schutting wil plaatsen tussen u en uw burens dan heeft u hier geen vergunning voor nodig als deze voldoet aan de volgende regels:

- De hoogte 2,0m of lager
- Meer dan 1,0m achter de voorkant van de woning.

Naast uw woning, aan de kant van de straat/stoep.

Als u een erfafscheiding/schutting wil plaatsen in een zijtuin, of als deze direct aan de straat, stoep of gemeenteplantsoen ligt, dan heeft u een vergunning nodig. Ook als een erfafscheiding gaat vervangen heeft u een vergunning nodig.

Deze erfafscheiding mag maximaal 2,0m hoog zijn.

Wij kijken of de schutting die u wilt past in het straatbeeld. Een gazen hekwerk wat begroeid wordt met een klimplant heeft vaak onze voorkeur.

Wilt u iets anders, vraag dan eerst een [conceptaanvraag](#) aan.

Ik wil een tuinhuis/overkapping/priemel plaatsen in mijn tuin, wat zijn de regels? Heb ik hier een vergunning voor nodig?

Achtereinde

Het is afhankelijk van wat u al in uw tuin heeft gebouwd wat de mogelijkheden zijn. Dit is per adres verschillend.

Via de [vergunningcheck](#) kunt u kijken of wat u wilt vergunningvrij gebouwd mag worden. Houdt u er rekening mee dat onder “bijbehorende bouwwerken” alle bouwwerken met dak vallen. Een aanbouw, overkapping, houthok, tuinhuis etc. telt dus allemaal mee. Ook moet het in het achtererfgebied gebouwd worden. Dit is het gebied recht achter de woning, of een zijtuin als u naast u nog burens heeft. Ligt er naast uw zijtuin een weg, stoep of plantsoen, dan kunt u hier niet vergunningvrij bouwen.

De vergunningcheck geeft altijd twee uitkomsten. De eerste is, of het onderdeel “bouwen” vergunningvrij is. De tweede is of het onderdeel “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” vergunningvrij is. Staat er bij een van deze twee dat het vergunningplichtig is, dan kunt u het alleen vergunningvrij bouwen als het voldoet aan alle regels van het bestemmingsplan voor uw perceel. Dus als er staat “Bouwen vergunningvrij” en “Handelen in strijd met regels (mogelijk) vergunningplichtig” dan zult u moeten kijken naar de regels van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan (via [ruimtelijkeplannen.nl](#) of via [onze website](#)) kunt u terugvinden wat de regels zijn voor uw perceel en wat er volgens onze regels mag. Twijfelt u hier over of komt u er niet uit, neemt u dan contact met ons op door het doen van een [informatieverzoek](#)

Zijtuin

Wilt u bouwen in de zijtuin of naast de woning en ligt deze tuin aan een weg, stoep of plantsoen dan heeft u hier een vergunning voor nodig. Het ligt er aan wat u al in uw tuin heeft gebouwd en wat de bestemming van dit stuk grond is. Als u een [informatieverzoek](#) indient kunnen wij voor u nakijken hoeveel bouw mogelijkheden er nog zijn op uw perceel. Wij kunnen alleen wat zeggen over de oppervlakte en de maximale hoogte, zodat u uw plan verder kunt uitwerken op hoofdlijnen. Als u een [conceptaanvraag](#) indient dan leggen wij uw plan voor aan Welstand. Ook kijken wij of het voldoet aan het bestemmingsplan. Dan weet u of wij vergunning kunnen verlenen.

Na de conceptaanvraag kunt u uw plan nog verder uitwerken met detailtekeningen, constructietekeningen en – berekeningen. U vraagt daarna de vergunning aan.

Ik wil een erker aan de voorkant van mijn huis bouwen, wat zijn de regels? Is hier een vergunning voor nodig?

Voor het bouwen van een erker heeft u een vergunning nodig. De erker mag niet groter zijn dan 6,0 m².

Op pagina 6 van de [Welstandsnota](#) (artikel 2.2) leest u wat voor welstand in elk geval passend is. Wilt u iets anders, vraag dan eerst een [conceptaanvraag](#) aan.

Ik wil de kozijnen in mijn huis vervangen, wat zijn de regels? Is hier een vergunning voor nodig?

Achterkant

Het vervangen van kozijnen aan de achterkant van uw huis of aan de zijkant als u naast uw zijtuin nog burens heeft, is vergunningvrij.

Heeft u aan die kant geen burens maar loopt er naast uw woning of zijtuin een weg, stoep of plantsoen, dan geldt hiervoor hetzelfde als voor kozijnen aan de voorkant van uw huis.

Voorkant

Het vervangen van houten kozijnen door houten kozijnen met hetzelfde uiterlijk en dezelfde raamindeling is vergunningvrij.

Het vervangen van houten kozijnen door kunststof kozijnen is alleen vergunningvrij als dit “renovatie” kozijnen zijn. Deze lijken qua profiel op houten kozijnen. Voor het vervangen door platte kunststof kozijnen is een vergunning nodig.

Als u de indeling van uw kozijn verandert, dus bijvoorbeeld een draairaam wil vastzetten, of als u een tussenstijl weg wil halen dan heeft u hier ook een vergunning voor nodig.

Ik wil mijn huis stucen of schilderen, mag dat?

Het stucen van uw complete huis is vergunningplichtig. Hierdoor worden de gevels zwaarder belast en neemt de buitenwerkse maat van uw woning toe.

Het schilderen van uw woning is vergunningvrij. Het mag alleen geen “Welstandsexces” zijn. Dat wil zeggen dat het schilderen in een neutrale kleur (bijvoorbeeld wit, gebroken wit, lichtgrijs, donker grijs) mag, maar een felle kleur zoals groen, blauw, rood niet zomaar mag. U kunt in dat geval eerst een [informatieverzoek](#) doen om te kijken of wij de kleur een “welstandsexces” vinden.

Mag ik een draagmuur in mijn woning weghalen?

Het weghalen van een draagmuur en het maken van een doorbraak in een draagmuur is vergunningplichtig. Wij controleren bij de vergunning of u de juiste materialen toepast om te zorgen dat uw woning veilig blijft.

Wat zijn de regels voor een beroep of bedrijf aan huis?

Als u een bedrijf aan huis wilt starten, zoals een nagelstudio, een kapperszaak of een adviesbureau, dan gelden de volgende regels:

- De bewoner van de woning is diegene het beroep uitoefent;
- Er is geen personeel in dienst;
- Er is één behandelstoel of behandeltafel;
- Er mag geen overlast voor de omgeving zijn (geluidsoverlast, parkeeroverlast)
- Er vindt geen detailhandel plaats. Alleen producten die bij een behandeling worden gebruikt

mogen verkocht worden aan klanten. Bij een bloembinder mogen bijvoorbeeld geen vazen of wenskaarten verkocht worden.

- Het beroep/bedrijf is passend in een woonomgeving. Een cateringsbedrijf of metaalbewerking is bijvoorbeeld niet passend.

Voor een volledig overzicht van de regels en welke beroepen wel en niet zijn toegestaan, kunt u de [beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven](#) lezen.

Wat zijn de regels voor het plaatsen van een mantelzorgwoning?

Als u iemand die zorg nodig heeft bij u wil laten wonen dan zijn hier regels aan verbonden. Dit kan in huis, in een verplaatsbare unit of in een bestaand of nieuw te bouwen bijgebouw.

Algemene regel

De algemene regel is dat u een mantelzorgverklaring moet hebben. Onze afdeling Wmo (Buro ELZ) bekijkt of er sprake is van intensieve mantelzorg tussen twee huishoudens. Dit is zorg die meer is dan gebruikelijk en waar anders zorgprofessionals voor ingehuurd moeten worden.

Inwoning, dus als u diegene opneemt in uw gezin, is altijd toegestaan, ook zonder mantelzorgverklaring. Deze persoon deelt dan de voorzieningen in de woning (keuken, badkamer, toilet) samen met u.

Binnen de bebouwde kom

Wilt u een aparte ruimte met aparte voorzieningen voor deze persoon, of wilt u zelf bij deze persoon op het perceel gaan wonen, dan gelden de volgende regels:

- Er is sprake van intensieve mantelzorg en hiervoor is een verklaring afgegeven.
- De bewoning is in een legaal (met vergunning of vergunningvrij) bijgebouw. Er mag niet meer worden gebouwd dan wat op basis van het bestemmingsplan of op basis van de landelijke vergunningvrije regels is toegestaan.

Buiten de bebouwde kom

Wilt u een aparte ruimte met aparte voorzieningen voor deze persoon, of wilt u zelf bij deze persoon op het perceel gaan wonen, dan gelden de volgende regels:

- Er is sprake van intensieve mantelzorg en hiervoor is een verklaring afgegeven.
- De bewoning is in een legaal (met vergunning of vergunningvrij) bijgebouw. Er mag niet meer worden gebouwd dan wat op basis van het bestemmingsplan (via ruimtelijkeplannen.nl) of via [onze website](#)) of op basis van de landelijke vergunningvrije regels ([vergunningcheck](#)) is toegestaan.

of

- Het is een (geheel of in delen) verplaatsbare woonunit, die achter of naast de woning wordt geplaatst, buiten de bebouwde kom. Deze mag niet groter zijn dan 100 m² en 3,0m hoog, buitenwerks gemeten.
- deze wordt in het achtererfgebied geplaatst (minimaal 1,0m achter de voorkant van de woning, en niet in een zijerf wat grenst aan een weg, openbaar groen of openbaar water)

Voldoet de unit hier niet aan, dan is er een vergunning nodig. Vraagt u in dat geval een eerst een [conceptaanvraag](#) aan.

Ik heb de vergunningcheck gedaan via www.omgevingsloket.nl, maar ik kom hier niet helemaal uit. Mag ik wel of niet zonder vergunning bouwen?

Via de [vergunningcheck](#) kunt u kijken of u een vergunning nodig heeft voor wat u wilt bouwen. Wij merken dat er vaak onduidelijkheid is over het invullen hiervan of over de uitkomst. Hier onder een paar tips.

Bijbehorende bouwwerken

Houdt u er rekening mee dat onder “bijbehorende bouwwerken” alle bouwwerken met dak vallen. Een aanbouw, overkapping, houthok, fietsenberging, kippenhok hoger dan 1,0m, tuinhuis etc. telt dus allemaal mee. Ook als een aanbouw of garage vergund is of tegelijk gebouwd is met de bouw van het huis, dan tellen deze mee in de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Een dak wat u dicht en open kunt schuiven telt ook mee. Ook bijvoorbeeld een lamellendak dat beschermt tegen regen als het dicht staat, telt mee.

Achtererfgebied/bebouwingsgebied

Ook moet het in het achtererfgebied gebouwd worden. Dit is het gebied recht achter de woning, of een zijtuin als u naast u nog burens heeft. Ligt er naast uw zijtuin een weg, stoep of plantsoen, dan kunt u hier niet vergunningvrij bouwen.

Uitkomst vergunningcheck

De vergunningcheck geeft altijd twee uitkomsten. De eerste is, of het onderdeel “bouwen” vergunningvrij is. De tweede is of het onderdeel “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” vergunningvrij is.

Deze moeten allebei de uitkomst “vergunningvrij” hebben.

Dus als er staat “Bouwen vergunningvrij” en “Handelen in strijd met regels (mogelijk) vergunningplichtig” dan kan het zijn dat u alsnog een vergunning nodig heeft. U zult dan moeten kijken naar de regels van het bestemmingsplan (via ruimtelijkeplannen.nl of via [onze website](#)).

Komt u er alsnog niet uit? Dient u dan een [informatieverzoek](#) in, dan bekijken we of uw plan binnen de regels past.

Airco-units

Een vergunning aanvragen voor een airco – moet dat altijd?

Het plaatsen van een airco-unit op of aan de woning, wordt gezien als ‘het veranderen van een bouwwerk’. Het veranderen van een bouwwerk kan in sommige gevallen vergunningsvrij gebeuren, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn genoemd in artikel 3 onderdeel 8 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er mag geen sprake zijn van:

- a. een verandering van de draagconstructie,
- b. een verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering,
- c. uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
- d. een uitbreiding van het bouwvolume.

Een van deze voorwaarden (d) is dat het bouwvolume van het bouwwerk niet mag toenemen. Dit betekent dat wanneer je een airco-unit op of aan de woning plaatst, feitelijk het bouwvolume van het bouwwerk toeneemt. Dit volgt uit artikel 1 lid 3 van de Woningwet waarin staat dat installaties die onderdeel uitmaken van een bouwwerk, tot datzelfde bouwwerk moeten worden gerekend.

In het Bor is ook een wijze van meten opgenomen waarin onder andere is aangegeven dat maten buitenwerks gemeten moeten worden en delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

Wanneer je dus een airco-unit op of aan de woning plaatst mag deze (inclusief bevestiging) niet meer uitsteken dan 0,5 meter. Voldoe je hieraan, dan mag je de airco-unit zonder vergunning plaatsen (behalve bij een monument of bouwwerk in een beschermd stadsgezicht).

Voldoe je hier niet aan, dan moet je een vergunning aanvragen voor het onderdeel bouwen (artikel 2.1. lid 1 onder a Wabo) én moet de airco-unit ook passen in het bestemmingsplan.

Als blijkt dat de airco-unit niet passend is in de regels die in het bestemmingsplan gelden, moet er ook een omgevingsvergunning worden aangevraagd, zodat afgeweken kan worden van het bestemmingsplan (artikel 2.1. lid 1 onder c Wabo).



Verplaatsbare (mobiele) airco's met een afvoerslang mag je overigens zo plaatsen. Deze worden niet gezien als bouwwerken.

Het plaatsen van een airco-unit op de grond, wordt gezien als 'een ander bouwwerk in voor-of achtererfgebied'. Dit kan vergunningsvrij gebeuren, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn genoemd in artikel 2 onderdeel 21 van bijlage II Bor. De airco-unit mag dan niet hoger zijn dan 1 meter en de oppervlakte mag niet meer zijn dan 2 m².

Voldoe je hieraan, dan mag je deze zonder vergunning plaatsen (behalve bij een monument of bouwwerk in een beschermd stadsgezicht).

Voldoe je hier niet aan, dan moet je een vergunning aanvragen voor het onderdeel bouwen (artikel 2.1. lid 1 onder a Wabo).

Hou rekening met geluidshinder!

Om geluidsoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken, zijn er geluidsnormen waaraan airco's moeten voldoen. Het laatste wat u wil, is dat uw burens niet kunnen slapen van de geluidshinder die uw airco-unit produceert.

Plaatst u een unit aan de gevel, op het dak of op de grond? Dan mag het geluid van de unit maximaal 40 db op de perceelsgrens zijn.

De gemeente kan handhavend optreden als blijkt dat na het plaatsen van de airco-unit sprake is van geluidshinder. Dit kan op basis van het Bouwbesluit.

Ik moet een omgevingsvergunning aanvragen – en nu?

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een airco-unit wordt getoetst aan het bestemmingsplan, welstand en het Bouwbesluit.

Voor welstand en het bestemmingsplan is het van belang dat wij kunnen toetsen aan de geldende regels. Daarvoor is het noodzakelijk om de volgende stukken aan te leveren:

1. Bestektekening bestaande en nieuwe situatie van de gevels van het gebouw;
2. Technische gegevens van de buiten-unit;
3. Uitkomst van de rekentool "geluid van buiten opgestelde installaties voor warmte- en koudeopwekking";

Voor het Bouwbesluit is het van belang dat met een geluidsberekening aangetoond kan worden dat airco voldoet aan de geluidseisen. Op de site van het ministerie van Binnenlandse zaken is een rekentool en uitgebreide instructie te vinden: [Rekentool geluid van buiten opgestelde installaties voor warmte- en koudeopwekking | Rapport | Rijksoverheid.nl](#).