

Infoblad 3.10

BOUWEN

Op dit infoblad vind je informatie over de volgende onderwerpen:

- [Welke bepalingen gelden er bij bouwen?](#)
- [Bouwwerken](#)
- [Bouwvergunningen](#)
- [Bouwbesluit](#)
- [Bouwen in strijd met het bestemmingsplan](#)
- [Artikel 17-procedure](#)
- [Artikel 19- procedure](#)
- [Waar moet je meer rekening mee houden](#)
- [De bouwvergunning in de toekomst](#)
- [Meer informatie](#)

Het komt op kampeerterreinen regelmatig voor dat men een bouwwerk wil neerzetten. Dat betreft dan bijvoorbeeld een overkapping voor pionierhout, een huisje voor de staf, een zeecontainer of een compleet gebouw. Je mag niet zomaar overal bouwen. Bouwwerken moeten aan allerlei eisen voldoen en in veel gevallen is een vergunning nodig om te mogen bouwen.

Welke bepalingen gelden er bij bouwen?

Het oprichten van bouwwerken is geregeld in de *Woningwet*. Daarnaast heeft iedere gemeente een bouwverordening vastgesteld waarin het beleid ten aanzien van het bouwen is vastgelegd. Het *Bouwbesluit* geeft de eisen voor bouwwerken weer waaraan een aanvraag voor het oprichten van een bouwwerk getoetst wordt. Daarnaast is in een bestemmingsplan ([infoblad 1.3](#)) opgenomen waar gebouwd mag worden binnen een gemeente. Is het de bedoeling dat bij een monument gebouwd wordt, dan kunnen daarvoor nog aanvullende voorwaarden gelden.

Bouwwerken

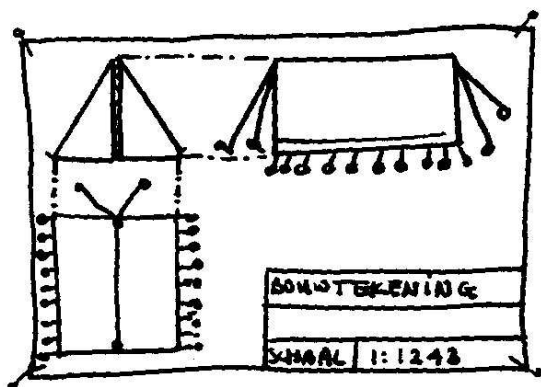
In principe is alles wat min of meer permanent geplaatst wordt, als bouwwerk op te vatten. Het gaat er hierbij niet om of het bouwwerk verankerd is met de grond en ook de grootte is niet relevant. Dus niet alleen een gebouw, maar ook een tuinhuisje, afvalcontainer of zendmast kan een bouwwerk zijn. In de *Woningwet* zijn de spelregels voor het oprichten van bouwwerken vastgelegd. De nieuwe *Woningwet* kent drie categorieën bouwwerken:

- Bouwvergunningvrije bouwwerken
Meestal vallen hier kleine bouwwerken onder, zoals een afscheiding tussen erven, zonweringen of rolluiken. Maar ook dakkapellen en bijgebouwen aan de achterkant van een woning kunnen hieronder vallen, onder bepaalde voorwaarden.
- Licht vergunningplichtige bouwwerken
Dit zijn vaak kleinere bouwwerken, zoals een dakkapel of bijgebouw aan de voorkant van een woning. De gemeente toetst deze bouwwerken aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, de monumentenvergunningvereiste, de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening en de eisen met betrekking tot constructieve veiligheid uit het *Bouwbesluit*.
 - Regulier vergunningplichtige bouwwerken
Alle overige bouwwerken, zoals een dakopbouw, zijn regulier bouwvergunningplichtig. Ook hier toetst de gemeente aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, de monumentenvergunningvereiste en de stedenbouwkundige voorschriften uit de

gemeentelijke bouwverordening. Verder beoordeelt de gemeente het plan vooraf op *alle* technische eisen uit het *Bouwbesluit*.

Bij het bepalen of voor een bouwwerk een bouwvergunning nodig is, kun je gebruikmaken van de website van het ministerie van VROM:

http://www.vrom.nl/bouwvergunningen_online. Daarnaast is het altijd belangrijk contact op te nemen met de gemeente om te vragen in welke categorie een bouwwerk valt.



In het *Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken* is vastgelegd welke bouwwerken bouwvergunningvrij zijn of waarvoor je slechts een licht-bouwvergunningprocedure moet doorlopen. Dat is een officieel, wettelijk document dat bij de *Woningwet* hoort. Iedereen moet zich aan die lijst houden; de gemeente mag er dus ook geen bouwwerken aan toevoegen of afhalen of extra regels stellen. De regels verschillen per bouwwerk en per situatie.

Er zijn dus bepaalde voorwaarden waaraan je moet voldoen om bouwvergunningvrij te mogen bouwen. Als

het bouwwerk aan een van deze voorwaarden niet voldoet, dan geldt de vergunningvrijheid niet meer. Het is daarom niet mogelijk een kort lijstje van bouwwerken aan te geven die bouwvergunningvrij of licht vergunningplichtig zijn.

Als een bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor bouwvergunningvrij bouwen, mag je dus 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 voor onder meer veiligheid en gezondheid uit het *Bouwbesluit* en het burendrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als er verbouwd of gebouwd gaat worden, moet de eigenaar er zelf voor zorgen dat hij aan deze regels voldoet.

Omdat op kampeerterreinen vaak niet bij bestaande woningen gebouwd wordt, zijn de meeste bouwwerken over het algemeen vergunningplichtig.

De complete tekst van de wet, de bijlagen, de eisen voor aanvragen en een aanvraagformulier voor een bouwvergunning vind je op: www.vrom.nl/woningwet

Bouwvergunning

Voor de meeste bouwwerken is een vergunning nodig. Dit geldt niet voor kleine, onopvallende bouwwerken. Voor welke bouwwerken geen vergunning nodig is, staat precies in de wet omschreven. Neem altijd contact op met de gemeente voordat je met bouwen begint en informeer of een bouwvergunning nodig is. Op www.vrom.nl/woningwet staat algemene informatie over het verrichten van bouwwerkzaamheden.

Het college van Burgermeester en Wethouders geeft een bouwvergunning af als het plan voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening en niet in strijd is met het bestemmingsplan. Het college laat zich bij het beoordelen van de aanvraag voor een bouwvergunning adviseren door verschillende instanties.

- De stedenbouwkundige dienst toetst het plan aan het bestemmingsplan, onder meer het bouwblok, de hoogte en het bebouwde oppervlak.
- Bouw- en woningtoezicht controleert of het plan voldoet aan de bouwverordening. Voor de toetsing wordt gebruikgemaakt van het *Bouwbesluit*.
- De brandweer beoordeelt de brandveiligheid.
- De welstandscommissie beoordeelt het uiterlijk van het gebouw.

Je kunt de aanvraag pas definitief indienen als het definitieve ontwerp klaar is. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek wordt al vast gekeken naar de eisen die de verschillende instanties aan de vernieuwde of nieuwe accommodatie stellen. Zo ben je er vrijwel zeker van in het verdere traject die vergunning te krijgen.

Een bouwvergunning moet je aanvragen met een standaardformulier. Dit is bij de gemeente te krijgen, maar je kunt het ook downloaden van de website van het ministerie van VROM: www.vrom.nl/woningwet

Termijnen

Als een reguliere vergunning is aangevraagd, volgt binnen twaalf weken een beslissing op de aanvraag. Bij een lichte vergunning duurt dat zes weken. Als binnen de termijn die voor de vergunning geldt, geen beslissing ontvangen is, kun je ervan uitgaan dat een vergunning is verleend. Op deze regel gelden de volgende uitzonderingen:

- Als bij de aanvraag nog niet alle vereiste stukken zijn meegezonden en je de gelegenheid krijgt deze stukken alsnog aan te leveren, wordt de beslistermijn tijdelijk onderbroken.
- Als de bouwplannen in strijd zijn met het bestemmingsplan, geldt een andere beslistermijn.

De gemeente kan hierover meer informatie geven. Dit geldt onder meer ook als voor de bouwwerkzaamheden een milieuvergunning of een monumentenvergunning nodig is of als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Bouwbesluit

Als je gaat bouwen of verbouwen, moet je altijd voldoen aan de eisen van het *Bouwbesluit*. In het *Bouwbesluit* staan de technische minimumbouwvoorschriften. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De voorschriften zijn in het hele land gelijk. Op 1 januari 2003 is het nieuwe *Bouwbesluit* in werking getreden. Dit is te vinden op www.vrom.nl/bouwbesluit

Bouwen in strijd met het bestemmingsplan

Een bouwaanvraag wordt getoetst aan het *Bouwbesluit* en de gemeentelijke bouwverordening en er wordt gekeken of het bouwen niet in strijd is met het bestemmingsplan ([infoblad 1.3](#)). Het kan zijn dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor het plaatsen van een bouwwerk. Het is dan nodig het bouwplan aan te passen of een nieuw bestemmingsplan te maken om een bouwplan te kunnen uitvoeren. Het duurt ongeveer een jaar voordat zo'n nieuw bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Na dat jaar mag er eigenlijk pas gebouwd worden. In bepaalde gevallen is de bouw van tijdelijke aard, waardoor een bestemmingsplanwijziging te ingrijpend is. Soms kan ook niet zo lang gewacht worden. Er zijn dan twee mogelijkheden om toch te gaan bouwen en vrijstelling te krijgen van een geldend bestemmingsplan. In artikel 19 van de *Wet op de ruimtelijke ordening* is de vrijstellingsmogelijkheid op het vigerende bestemmingsplan opgenomen. In artikel 17 is de mogelijkheid voor een tijdelijke vrijstelling opgenomen.

Artikel 17-procedure

Soms vinden gedurende een bepaalde tijd activiteiten plaats die in strijd zijn met een bestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders kunnen voor die tijd een vrijstelling verlenen op dat plan. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als er tijdelijk een toiletgebouw geplaatst moet worden, of een zeecontainer. Deze tijdelijke vrijstelling kan maximaal vijf jaar duren. Natuurlijk kunnen aan de vrijstelling allerlei voorwaarden verbonden worden. Ook kan in een bestemmingsplan het gebruik van deze vrijstellingsmogelijkheid uitgesloten zijn, bijvoorbeeld als het belang van de bestemming niet kan samengaan met een tijdelijke vrijstelling. Is de tijd verstreken waarvoor de vrijstelling is verleend, dan moet degene aan wie de vrijstelling is verleend of de rechtsopvolger, de oude situatie weer herstellen.

Artikel 19-procedure

Kan niet gewacht worden met bouwen tot een bestemmingsplan gewijzigd is, dan kun je soms gebruikmaken van artikel 19 van de *Wet op de ruimtelijke ordening*. Hierin is bepaald dat vrijstelling verleend kan worden van een geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat je het plan toch mag uitvoeren, ook al is het in strijd met het bestemmingsplan. Vroeger moest de gemeente na het verlenen van de vrijstelling het bestemmingsplan herzien. Nu kunnen ze volstaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, bijvoorbeeld in de vorm van een structuurplan of structuurvisie waarin toekomstige ontwikkelingen worden geschetst. Bij het uitvoeren van de artikel 19-procedure kan gekozen worden uit twee vormen, een lichte en een zware. De gemeente kan vertellen welke vorm voor je plan geldt.

De lichte vorm geldt bijvoorbeeld voor beperkte uitbreidingen aan een gebouw, voor gehouwen voor openbare nutsvoorzieningen, openbaar vervoer of wegverkeer, kleine kassen en agrarische bedrijfsgebouwen van lichte constructie en voor gebruikswijzigingen van kleine gebouwen in de bebouwde kom. Het college beslist na ontvangst van de aanvraag of deze wordt toegewezen. Is dit het geval, dan treedt de procedure in werking. De aanvraag wordt ter inzage gelegd en iedereen mag schriftelijk reageren. Hierna neemt het college een besluit voor het verlenen van de vrijstelling. Tegen deze beslissing kan bezwaar gemaakt worden bij de rechtbank en de Raad van State.

De zware procedure geldt voor de meeste (grote) bouwprojecten. Niet voor elk bouwplan kun je op deze manier vrijstelling krijgen. De gemeente peilt via inspraak eerste de mening van de bevolking bij de voorbereiding van de vrijstelling. Daarna besluit de gemeenteraad of de artikel 19-procedure wordt gestart. De plannen worden ter inzage gelegd en er kunnen zienswijzen ingediend worden. Vervolgens neemt het college een standpunt in en besluit of het de vrijstellingsprocedure doorzet. Daarna vragen Burgemeester en Wethouders een 'verklaring van geen bezwaar' aan bij Gedeputeerde Staten. Wordt deze afgegeven dan neemt de gemeenteraad een beslissing over het verlenen van de vrijstelling. Tegen deze beslissing kan bezwaar gemaakt worden bij de rechtbank en de Raad van State.

Waar moet je meer rekening mee houden?

Wil je gaan bouwen dan zijn er nog veel meer zaken waar je rekening mee moet houden. Alleen de aanvraag van een bouwvergunning is niet voldoende. Bij de aanvraag van de bouwvergunning wordt door sommige gemeenten aangegeven waaraan verder voldaan moet worden. In andere gemeenten wordt je pas achteraf met aanvullende eisen geconfronteerd. Je kunt hier dus het beste zelf op bedacht zijn en er in je plannen rekening mee houden. Waar je onder andere rekening mee moet houden is:

- Wordt het bouwwerk voorzien van een waterleiding, gasleidingen of een elektriciteitsnet, dan moet dit voldoen aan de wettelijke eisen.

- Bij uitbreiding van de installaties is het soms noodzakelijk dat de aansluiting door het nutsbedrijf verzwaaard worden. Hier moet je dus tijdig het nutsbedrijf van op de hoogte brengen.
- Zonder veel meerkosten is het vaak mogelijk kabelaanluiting of telefoon aan te leggen als er toch geulen voor andere leidingen gegraven moeten worden.
- Krijgt het bouwwerk sanitaire voorzieningen dan moet rekening gehouden worden met aansluiting op de riolering of de aanleg van een IBA ([infoblad 3.3](#)) en alle daarmee samenhangende regels.
- Is het voor de bouw nodig om bomen te kappen, dan moet hiervoor soms apart een kapvergunning aangevraagd worden ([infoblad 6.9](#)).
- Verbouw of nieuwbouw heeft gevolgen voor de verzekerde som bij de opstalverzekering. Je moet dus op tijd de verzekering op de hoogte brengen van de veranderingen.
- In het kader van de milieuwetgeving is het voor het gebruik van het bouwwerk soms nodig bijzondere aanpassingen te doen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een vloestofdichte vloer, extra ventilatie, brandwerende muren.
- Soms heeft het plaatsen van het bouwwerk (en in sommige gevallen de daarmee samenhangende uitbreiding van de activiteiten) gevolgen voor de melding in het kader van de milieuwetgeving ([infoblad 3.12](#)).
- Vindt verandering van de waterleiding plaats, dan moet soms een nieuwe risicoanalyse voor legionella gemaakt worden ([infoblad 8.3](#)).
- Door het plaatsen van een bouwwerk kan het voor komen dat andere activiteiten niet meer op de reguliere locatie mogen plaatsvinden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn met stoken.

Gaat het niet om nieuwbouw, maar om een verbouwing dan kan dit ook gevolgen hebben voor het reeds bestaande gebouw. In sommige gevallen is bij het afgeven van een gebruiksvergunning ([infoblad 3.9](#)) aangegeven dat speciale voorzieningen aangebracht moeten worden, maar dat hiermee gewacht kan worden tot een eventuele verbouwing. Ook kan het bij een verbouwing noodzakelijk zijn om de complete verouderde elektrische of gasinstallatie te vervangen.

Het is dus belangrijk een geplande nieuwbouw of verbouw goed te plannen en rekening te houden met de gevolgen van de bouw.

De bouwvergunning in de toekomst

Het ministerie van VROM is bezig met het ontwikkelen van een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning maakt onderdeel uit van een nieuwe wet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze wet zal de verschillende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en meldingen bundelen die nodig zijn voor het realiseren van een fysiek object (bouw, aanleg, oprichten, gebruik en sloop). Dit doet VROM op een zodanige manier dat straks één besluit overblijft. Iemand die nu een huis, fabriek of schuur wil (ver)bouwen, krijgt te maken met een groot aantal vergunningen, met elk hun eigen criteria, procedures, loketten, afhandelingstermijnen, kosten (leges) en toezichthouders.

Die vergunningen worden vaak verstrekt door verschillende overheidsinstanties. De vergunningaanvragen doorlopen ieder hun eigen procedures die kunnen leiden tot tegenstrijdige vergunningen (de ene vergunning krijg je wel; de andere niet) of tot tegenstrijdige vergunningvoorschriften.

Bij de omgevingsvergunning staat degene die een vergunning nodig heeft, centraal. Door invoering van de omgevingsvergunning hoeft iemand straks nog maar één vergunning aan te vragen, bij één loket. Wanneer de nieuwe wet precies in werking treedt is op dit moment nog niet bekend.

Meer informatie

Bouwbesluit

Woningwet

Wet op de ruimtelijke ordening

Gemeentelijke bouwverordening

Bestemmingsplan

Vervolgmodule Bouw en Verbouw,
artikelnummer 90953

www.vrom.nl/bouwbesluit

www.vrom.nl/woningwet

www.overheid.nl/wetten

gemeente

gemeente

www.scoutshop.nl

Dit infoblad kwam tot stand met medewerking van het team Accommodatieconsulenten en Gemeente Schoonhoven

NB: Ondanks dat Scouting Nederland probeert de infobladen zo up-to-date mogelijk te houden, kan het voorkomen dat er inmiddels nieuwe regelgeving is afgekondigd. De tekst van de geldende wet- en regelgeving is bepalend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.