



Erf- en perceelafscheidings

Wanneer vergunningvrij, wanneer omgevingsvergunning 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 hek, schutting of tuinmuur. Daarmee maakt u duidelijk zichtbaar waar de grens van uw perceel ligt.

Soms kunt u zo'n afscheiding zonder omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunningvrij plaatsen van zo'n afscheiding bepaalde voorwaarden. Als u daar niet aan voldoet, dan moet u eerst een omgevingsvergunning aanvragen. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor vergunningvrij en vergunningplichtig plaatsen van erf- en perceelafscheidings.

Soorten erf- en perceelafscheidings

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

De voor- en achterkantbenadering

Belangrijk is waar u een schutting of tuinmuur wilt plaatsen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water), 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 zonder omgevingsvergunning worden geplaatst.

Geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig

Op eigen erf of perceel en op of tegen de grens van het naburig erf of perceel mag u vrijwel altijd vergunningvrij een scheidsmuur of andersoortige afscheiding plaatsen die lager is dan 1 meter. Of het



De tekening laat zien in welke gevallen een afscheiding zonder omgevingsvergunning mag worden geplaatst

aan de voor-, zij- of achterkant is. Alleen voor monumenten en door het Rijk aangewezen beschermde 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 zonder omgevingsvergunning plaatsen. De afscheiding moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. U bouwt op een erf of perceel waarop al een gebouw staat;
2. De afscheiding staat achter de voorgevelrooilijn¹;
3. De afscheiding staat op meer dan 1 meter afstand van de weg of het openbaar groen. Deze voorwaarde geldt niet als voor de locatie waar u woont, voor afscheidings geen eisen gelden met betrekking tot welstand. Uw gemeente kan u hierover meer vertellen.

Vinden de werkzaamheden plaats aan een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht dan kunt u in aantal gevallen toch vergunningvrij bouwen. Neem hiervoor contact op met uw gemeente of doe de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl

Voor de voorkant (vóór de voorgevelrooilijn) gelden aparte maatstaven. De afscheiding mag tot 1 meter hoogte zonder omgevingsvergunning worden geplaatst. Wilt u vóór de voorgevelrooilijn een afscheiding plaatsen die hoger is dan 1 meter, dan moet u hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen. Bij een hoekwoning wordt ook de zijgevel die gericht is naar het openbaar gebied gezien als voorgevelrooilijn.

Allemaal voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden mag u de erf- of perceelafscheiding zonder omgevingsvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u zonder omgevingsvergunning iets

¹ Dit is doorgaans de lijn die evenwijdig aan de weg loopt en uw voorgevel raakt. De gemeente kan u hierover meer informatie geven.

wilt veranderen aan een erf- of perceelafdeling. Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan op, aan of bij een bouwwerk dat illegaal gebouwd is of gebruikt wordt.

Ga zelf na of u zonder omgevingsvergunning mag bouwen

Wilt u een erf- of perceelafdeling plaatsen? Doorloop de stappen uit het schema om na te gaan of u wel of geen omgevingsvergunning nodig heeft. Uw gemeente kan u informeren over de welstandseisen die gelden voor uw locatie.

Vergunningvrij, maar niet regelvrij

Voldoet uw bouwplan aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan kunt u zonder omgevingsvergunning bouwen. De planologische regels uit bijvoorbeeld het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota zijn in dat geval niet van toepassing. Het Bouwbesluit (met onder meer regels voor veiligheid en gezondheid) en het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

Bestemmingsplan

Voldoet u niet aan alle voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan krijgt u te maken met het bestemmingsplan. In dat geval geldt dat u in principe een omgevingsvergunning moet aanvragen. Een uitzondering hierop kan echter gelden indien u een bouwwerk gaat bouwen in het achtertuin gebied dat niet hoger is dan 5 meter en voldoet aan de

planologische regels uit onder meer het bestemmingsplan. De gemeente kan u hierover meer informatie geven.

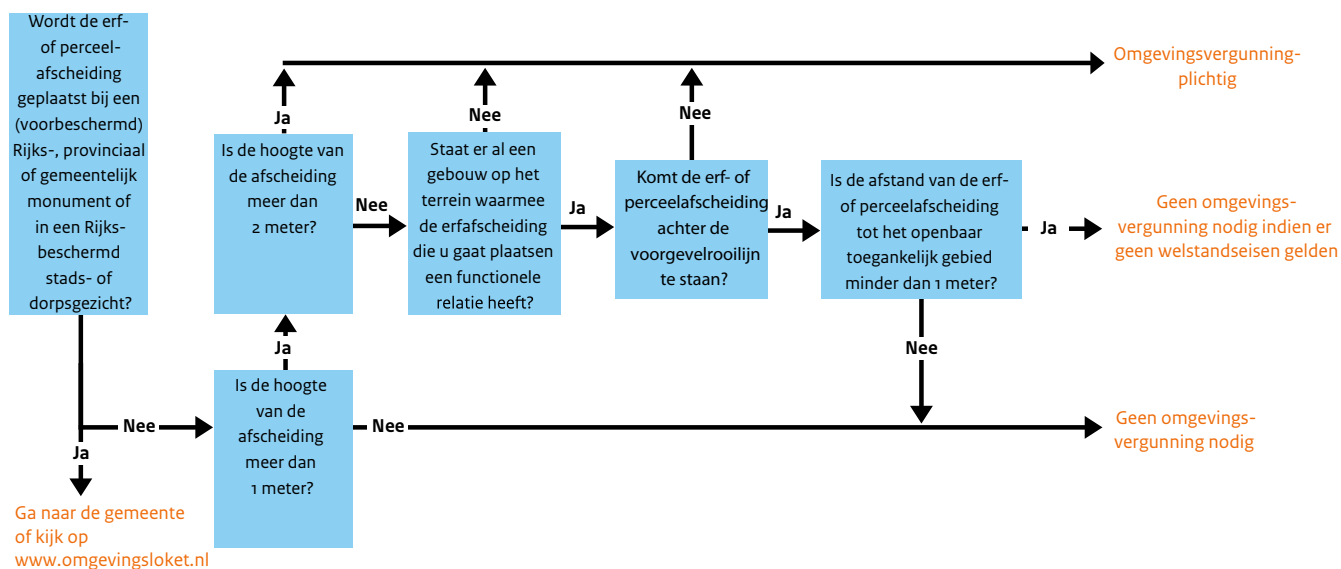
In de planologische regelgeving (bestemmingsplan of beheersverordening) legt de overheid regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze regels zijn bindend voor u als burger. In een bestemmingsplan of beheersverordening is aangegeven welke bestemming de grond heeft en welk gebruik is toegestaan. Bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen zijn op een plankaart weergegeven en in de planvoorschriften zijn de daarbij bijbehorende regels voor het bouwen en het gebruik gegeven. Tenzij uw bouwplan vergunningvrij is, moet voldaan worden aan die bouw- en gebruiksregels.

Welstand

In de welstandsnota legt de gemeente vast waaraan het uiterlijk van gebouwen en andere bouwwerken moet voldoen. Vergunningvrije bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wel geldt de zogenoemde 'excessenregeling' die het een gemeente mogelijk maakt op te treden indien het uiterlijk van bouwsels 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

Als u een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig heeft, legt de gemeente uw bouwplan voor aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Deze adviseert aan de hand van de welstandsnota over de vorm en het materiaal- en kleurgebruik en of het bouwwerk binnen de directe omgeving past. Om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over deze beoordeling, moet de gemeente in een welstandsnota zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven. Iedere gemeente moet een welstandsnota vastgesteld hebben, anders kunnen geen welstandseisen worden gesteld.

Erf- of perceelafdeling



Bouwbesluit: hoe te bouwen

Waar u bij het bouwen of verbouwen aan moet voldoen, staat in het Bouwbesluit. Daarin staan de 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 omgevingsvergunning of vergunningvrij 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

Bij het bouwen heeft u ook te maken met het burensrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Daarin 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 en ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen. In veel gevallen wordt u het eens - wellicht na een kleine aanpassing van uw plan.

Wél een omgevingsvergunning nodig

Voldoet u niet aan de voorwaarden zoals genoemd in deze folder dan is uw bouwwerk niet vergunningvrij en heeft u een omgevingsvergunning nodig voordat u mag bouwen. Hiervoor moet u bij de gemeente een aanvraag indienen.

Procedure omgevingsvergunning

Als u een omgevingsvergunning nodig heeft voor het bouwen zal dit in de meeste gevallen om een omgevingsvergunning volgens de reguliere procedure gaan. Bij deze procedure worden de volgende stappen doorlopen:

Stap 1 - U dient uw aanvraag voor het bouwplan in bij de gemeente op een standaardformulier volgens de standaard indieningsvereisten. Ga hiervoor naar www.omgevingsloket.nl – hier kunt u digitaal uw aanvraag indienen – of naar (de website van) uw gemeente. Op Omgevingsloket online vindt u ook welke gegevens u moet aanleveren voor het indienen van uw aanvraag.

Stap 2 – Als blijkt dat er nog stukken ontbreken bij uw aanvraag, zal de gemeente dat schriftelijk aan u laten weten. De gemeente zal daarbij aangeven binnen welke termijn u de ontbrekende stukken alsnog kunt aanleveren.

Stap 3 - De gemeente beoordeelt uw aanvraag op basis van de planologische regels uit onder meer het bestemmingsplan, de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening en de criteria uit de welstandsnota. Het plan wordt verder getoetst aan de technische eisen uit het Bouwbesluit (brandveiligheid, ventilatie, etc.).

Stap 4 - De gemeente laat u binnen acht weken weten of u wel of niet een omgevingsvergunning 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 drie weken nodig om extra stukken aan te leveren dan wordt de termijn voor een omgevingsvergunning (acht plus drie =) elf weken. Heeft u een complexer bouwplan, dan kan de gemeente de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen.

Vraag het uw gemeente

Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen kunt u bij het (ver)bouwen ook te maken krijgen met andere toestemmingen. Zo heeft u wellicht geen omgevingsvergunning nodig voor het bouwen, maar bijvoorbeeld wel een omgevingsvergunning voor het kappen van een boom, het maken van een inrit of moet u een melding doen voor het slopen van een bestaand gebouw. Ook heeft u in sommige gevallen geen omgevingsvergunning nodig, maar wel een andere vergunning of ontheffing. U heeft bijvoorbeeld toestemming nodig van het Waterschap, als u op of bij een dijk of waterloop bouwt. Het is daarom verstandig bij twijfel contact op te nemen met uw gemeente. Ook via het Omgevingsloket online kunt al nagaan of u voor andere activiteiten een omgevingsvergunning nodig heeft.

Meer informatie

Deze folder is er één uit een serie folders over veelvoorkomende bouwwerken. Vraag uw gemeente ernaar, kijk op de website van de rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving) of ga naar het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) en doe de vergunningcheck.