

## **Kluswijzer 8 – Plaatsen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw**

**De Wassenaarsche Bouwstichting heeft voor de doe-het-zelvers onder de huurders een reeks Kluswijzers ontwikkeld. Gemakkelijk leesbare handleidingen voor een aantal klussen in en om de woning. Ze informeren in grote lijnen over hoe een bepaalde klus kan worden aangepakt, de materialen die kunnen worden gebruikt, de gereedschappen die nodig zijn en de manier van werken om een goed resultaat te bereiken.**

**Bedenk wel: wie in zijn huurwoning wil gaan klussen, moet hiervoor eerst een aanvraag bij ons indienen. Een aanvraagformulier bevindt zich in de brochure 'het zelf aanbrengen van voorzieningen'.**

### ***Een aan-, uitbouw of bijgebouw plaatsen***

*Is uw woning toch een beetje te klein geworden en is een serre dé oplossing? Of wilt u een schuur of garage in de tuin om uw auto droog te houden. Dit soort bouwwerken zijn er in vele soorten en maten. Het plaatsen ervan kan echter niet zomaar. U moet zich namelijk aan bepaalde regels houden, onder meer om uw veiligheid en die van omwonenden te waarborgen. Maar ook omdat uw uitbreiding moet passen in de omgeving en uw buren er geen last van mogen hebben. In sommige gevallen is daar een bouwvergunning voor nodig. Deze Kluswijzer vertelt er meer over.*

### **Wat is het verschil tussen een aan-/uitbouw en een bijgebouw?**

Een aan- of uitbouw is een bouwwerk dat u tegen de bestaande woning aanbouwt en dat direct in verbinding staat met het woonhuis. Dit kan een garage of berging zijn, maar ook een uitbouw van uw woonkamer in de vorm van een serre of een uitbouw aan de keuken. Er wordt in de regelgeving ook over 'bijgebouwen' gesproken. Dit kan ook een garage of berging zijn, maar dan kan deze alleen bereikt worden via een aparte toegangsdeur (dus niet rechtstreeks vanuit de woning).

### **Wel of geen bouwvergunning nodig voor het plaatsen van een aan- of uitbouw?**

Belangrijk is waar u de aan- of uitbouw wilt bouwen. 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 aan- of uitbouw aan de voor- of zijkant van de woning meestal niet bouwvergunningvrij worden gebouwd.

Het plaatsen van een aan- of uitbouw is vergunningvrij als het aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de aan- of uitbouw wordt gebouwd aan een bestaande woning of en bestaand woongebouw.
2. de aan- of uitbouw moet op de grond staan (u mag dus geen bouwvergunningvrije aanbouw bovenop een al bestaande aanbouw bouwen).
3. de aan- en uitbouw mag slechts uit één bouwlaag bestaan.
4. de aan- of uitbouw moet strekken tot vergroting van het woongenot. Met 'woongenot' wordt bedoeld dat het gebruik van de aan- of uitbouw gerelateerd moet zijn aan het wonen. Het aanbouwen van bijvoorbeeld een winkelruimte aan uw huis valt hier niet onder.
5. A: als u de aan- of uitbouw bouwt aan een oorspronkelijke achtergevel, dan moet de afstand tussen de aan- of uitbouw en de weg of het openbaar groen aan alle zijden meer dan 1 meter zijn.

B: als u de aan- of uitbouw bouwt aan een oorspronkelijke zijgevel die niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd is, dan moet de afstand tussen de aan- of uitbouwen het voorerf en de afstand tussen de aan- of uitbouw en het erf van uw burelen ten minste 1 meter zijn.

6. de aan- of uitbouw:
  - is niet hoger dan 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein (veelal de tuin) en
  - is niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van uw woning en
  - is niet hoger dan de woning waar u tegenaan bouwt.
7. de aan- of uitbouw is niet breder dan de oorspronkelijke gevel waar deze tegenaan komt en steekt ten opzichte van de breedte van die gevel niet uit.
8. de aan- of uitbouw is minder dan 2,5 meter diep, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel waar tegenaan wordt gebouwd.
9. het bouwen van de aan- of uitbouw mag niet tot gevolg hebben dat het zij- of achtererf waarop u bouwt voor meer dan de helft is volgebouwd. Alle eventuele andere bouwwerken op dat erf moeten hierbij worden meegerekend.
10. de aan- of uitbouw mag niet gebouwd worden aan een gevel van een tijdelijke woning of woongebouw, zoals een woonkeet of een woonwagen. Ook aan de gevel van een andere woning of woongebouw, dat niet permanent mag worden bewoond, zoals een vakantiehuisje, mag niet bouwvergunningvrij een aan- of uitbouw worden gebouwd.
11. de aan- of uitbouw mag niet gebouwd worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden (1 t/m 11) mag u de aan- of uitbouw zonder bouwvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u bouwvergunningvrij iets wilt veranderen aan een bestaande aan- of uitbouw. De regels in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en in principe ook de gemeentelijke welstandseisen zijn in dat geval niet van toepassing.

Als uw bouwplan niet voldoet aan (één van) de voorwaarden 1 t/m 4 dan moet u een reguliere bouwvergunning aanvragen. Voldoet uw bouwplan wel aan de eerste vier voorwaarden, maar niet aan één van de andere voorwaarden, dan moet u een lichte bouwvergunning aanvragen. Voldoet uw bouwplan wel aan de eerste vier voorwaarden en is uw bouwwerk hoger dan 5 meter, dan moet u een reguliere bouwvergunning aanvragen.

### **Wel of geen bouwvergunning nodig voor het plaatsen van een bijgebouw?**

Belangrijk is waar u het bijgebouw wilt bouwen. 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 bijgebouw aan de voor- of zijkant van de woning meestal niet bouwvergunningvrij worden gebouwd.

Het plaatsen van een bijgebouw is vergunningvrij als het aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. het bijgebouw wordt gebouwd aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw.
2. het bijgebouw moet op de grond staan (u mag dus geen bouwvergunningvrije bijgebouw bovenop een al bestaand bijgebouw bouwen).
3. het bijgebouw mag slechts uit één bouwlaag bestaan.
4. het bijgebouw moet strekken tot vergroting van het woongenot. Met 'woongenot' wordt bedoeld dat het gebruik van het bijgebouw gerelateerd moet zijn aan het wonen. Als u een garage bijbouwt mag dit niet zonder bouwvergunning als u daar vervolgens een winkel in begint.

5. A: als u het bijgebouw bouwt op een achtererf, dan moet de afstand tussen het bijgebouw en de weg of het openbaar groen aan alle zijden meer dan 1 meter zijn.  
B: als u het bijgebouw bouwt op een zijerf dat niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd is, dan moet de afstand tussen het bijgebouw en het voorerf ten minste 1 meter zijn.
6. als de bruto vloeroppervlakte van het bijgebouw meer dan 10 m<sup>2</sup> is moet de afstand tot het erf van uw burens tenminste 1 meter zijn.
7. het bijgebouw is niet hoger dan 3 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein (veelal de tuin).
8. het bouwen van het bijgebouw mag niet tot gevolg hebben dat het zij- of achtererf waarop u bouwt voor meer dan de helft is volgebouwd. Alle eventuele andere bouwwerken op dat erf moeten hierbij worden meegerekend. U mag bovendien maximaal 30 m<sup>2</sup> aan bouwvergunningvrije bijgebouwen op uw totale erf bouwen (inclusief het nieuw te bouwen bouwwerk).
9. het bijgebouw mag niet gebouwd worden bij een tijdelijke woning of woongebouw, zoals een woonkeet of een woonwagen. Ook bij een andere woning of woongebouw dat niet permanent mag worden bewoond, zoals een vakantiehuisje, mag niet bouwvergunningvrij een bijgebouw worden gebouwd.
10. het bijgebouw mag niet gebouwd worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden (1 t/m 10) mag u het bijgebouw zonder bouwvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u bouwvergunningvrij iets wilt veranderen aan een bestaande aan- of uitbouw. De regels in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en in principe ook de gemeentelijke welstandseisen zijn in dat geval niet van toepassing.

Als uw bouwplan niet voldoet aan (één van) de voorwaarden 1 t/m 4 dan moet u een reguliere bouwvergunning aanvragen. Voldoet uw bouwplan wel aan de eerste vier voorwaarden, maar niet aan één van de andere voorwaarden, dan moet u een lichte bouwvergunning aanvragen. Wordt wel aan de eerste vier voorwaarden en is uw bouwwerk hoger dan 5 meter of groter dan 50 m<sup>2</sup>, dan is een reguliere bouwvergunning noodzakelijk.

### **Laat plaatsen over aan een erkend aannemer**

Het plaatsen van een aan-, uit- of bijgebouw is niet eenvoudig. Het ondeskundig aanbrengen van dergelijke bouwwerken heeft grote gevolgen voor de bouwconstructie. Daarmee komt ook uw veiligheid in gevaar. Raadpleeg daarom altijd een erkend installateur/aannemer!

Bij deze Kluswijzer behoren de kwaliteitseisen 'plaatsen van aanbouw, uitbouw of bijgebouw

#### Bronvermelding

De gegevens uit deze Kluswijzer zijn deels afkomstig uit een publicatie over bouwvergunning(vrij) bouwen van het ministerie van VROM, uitgave januari 2003. Aan de inhoud ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Zie ook: [www.vrom.nl/woningwet](http://www.vrom.nl/woningwet).



## **Kwaliteitseisen 'Plaatsen aanbouw, uitbouw of bijgebouw'**

**Het ZAV-beleid biedt u de mogelijkheid uw huurwoning aan te passen aan uw wensen. Vanzelfsprekend zijn hier spelregels aan verbonden. Deze spelregels staan vermeld in de brochure 'het zelf aanbrengen van voorzieningen'. Eén van de spelregels is dat de woningaanpassing moet voldoen aan de kwaliteitseisen van de Wassenaarsche Bouwstichting.**

### **Kwaliteitseisen**

Voor het plaatsen van aanbouw, uitbouw of bijgebouw zijn de volgende kwaliteitseisen van toepassing:

#### **Bouwkundige en/of veiligheidstechnische aspecten**

1. Het ondeskundig aanbrengen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw heeft grote gevolgen voor de bouwconstructie en voor de veiligheid van u en medebewoner(s).
2. De plaatsing van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient dan ook altijd door een erkend aannemer te worden gedaan. Hierbij geldt minimaal dat:
  - a. indien een bouwvergunning vereist is deze kan worden overlegd
  - b. bouwtekeningen kunnen worden overlegd

#### **Onderhoudstechnische aspecten**

3. U bent zelf verantwoordelijk voor eventueel reparaties/verhelpen van lekkages als gevolg van het ondegdelijk aanbrengen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw.

#### **Verhuurtechnische aspecten**

4. Het plaatsen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw heeft gevolgen voor de puntentelling van de woning. Dit betekent een huurverhoging voor de volgende huurder. Een aanvraag kan geweigerd worden als deze huurverhoging in strijd is met het huurbeleid van de WBS.
5. Indien u met toestemming en goedkeuring van de WBS een aanbouw, uitbouw of bijgebouw plaatst valt het glas onder het glasfonds.

#### **Tips en adviezen**

Behalve de regels rondom het bouwen heeft u ook te maken met het zogeheten burenrrecht, 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 uw burenr niet uitkomt. Het belangrijkste advies is eerst met uw burenr te overleggen en ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen.

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 milieuvergunning of sloopvergunning. Het is daarom verstandig bij ieder bouwplan contact op te nemen met uw gemeente. Het afvoeren van puin dient volgens de gemeentelijke eisen te gebeuren.

Het ministerie van VROM beschikt over een serie folders over veel voorkomende bouwwerken. Ook bestaat er een algemene publieksbrochure over (ver)bouwzaken aan uw woning. Kijk op de internetsite van het ministerie van VROM ([www.vrom.nl/woningwet](http://www.vrom.nl/woningwet)).

Deze kwaliteitseisen behoren bij Kluswijzer 8 – Plaatsen van aanbouw, uitbouw of bijgebouw