

BOUWEN OF VERBOUWEN IN SCHERPENZEEL

Wat mag er wel en niet?



U denkt er aan te gaan verbouwen of een nieuw bouwwerk te plaatsen. Dan zijn er regels waar u aan moet voldoen. In de meeste gevallen kunt u niet zomaar aan de slag. Wij zetten voor u op een rij waar u rekening mee moet houden. Deze informatie en meer kunt u ook terugvinden op onze website, www.scherpenzeel.nl/ver-bouwen

Vergunningcheck van het omgevingsloket

Met de vergunningcheck kan een algemene indicatie worden verkregen of een vergunning nodig is of dat u melding moet maken van milieu- en/of sloopactiviteiten, zoals bijvoorbeeld bij het verwijderen van asbest. De check geeft geen garanties, maar wel een goede richting. Bij onduidelijkheid is het altijd verstandig contact op te nemen met het bevoegd gezag voor meer informatie.

<https://www.omgevingsloket.nl/>

Tip: sla de uitslag van uw check zelf op. Dit kan handig zijn in een later stadium, wanneer er bijvoorbeeld onduidelijkheid is over wel of geen vergunning.

Scherpenzeel groeit

Dit is goed voor alle inwoners in het dorp. Als de gemeente Scherpenzeel groeit, groeien de inwoners ook mee. Scherpenzeelers willen niet alleen passend, maar ook prettig blijven wonen in een duurzame leefomgeving. Met het behoud van het landelijke groen en het hechte dorpsgevoel. Het doel: een ondernemend dorp in het groen, met veel voorzieningen en betrokken inwoners in het midden van het land. Samen groeit Scherpenzeel!

Meer over lopende projecten op www.samengroeitscherpenzeel.nl

**Samen
groeit
Scherpenzeel**



Meest voorkomende activiteiten

De meeste mensen gaan aan de slag met aanbouwen en bijgebouwen, dakkapellen, zonnepanelen en erfafscheidingen. Daarom volgt hier alvast wat meer informatie over deze onderwerpen. Meer uitgebreide informatie kunt u vinden via onze website, www.scherpenzeel.nl/ver-bouwen

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Er zijn vele mogelijkheden om een woning uit te breiden of bij te bouwen, zoals een grotere woonkamer of keuken, een bijkeuken, serre, schuur, garage of plantenkas. Dit noemen we bijbehorende bouwwerken. Onder bepaalde voorwaarden is daarvoor geen vergunning nodig. De vergunning-check van het omgevingsloket en de brochure van de Rijksoverheid (te vinden [via onze website](#)) geven al een goede indicatie of een vergunning nodig is of dat u melding moet maken van milieu- en/of sloopectiviteiten.

Over een bijbehorend bouwwerk vergunningsvrij bij een hoofd-

gebouw is toegestaan, hangt af van verschillende dingen. Eerst moet duidelijk zijn op welk gedeelte van het erf vergunningsvrij mag worden gebouwd. De omvang van dat erfgedeelte, de omvang van het oorspronkelijke hoofdgebouw en de omvang van de bebouwing die er later is bijgekomen zijn allen van belang. Ook de hoogte en het gebruik van het bijbehorend bouwwerk zijn gebonden aan regels. Daarom is het belangrijk dat u al deze gegevens eerst verzamelt. U mag alleen in het achtererfgebied en op minimaal 1 meter afstand tot het openbaar gebied vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken bouwen. Voor bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied is altijd een vergunning nodig. Op een hoek geldt dat in principe ook voor het zijerf. Wilt u precies weten wat uw achtererfgebied is, kijk dan [op onze website](#).

Heeft u twijfels, neem dan contact op met de gemeente. Om een eerste beoordeling te kunnen doen, hebben we een tekening van het gewenste bouwwerk nodig met afmetingen. Mocht naar aanleiding van de tekening blijken dat een vergunning nodig is dan zullen we u over de vervolgstappen informeren.

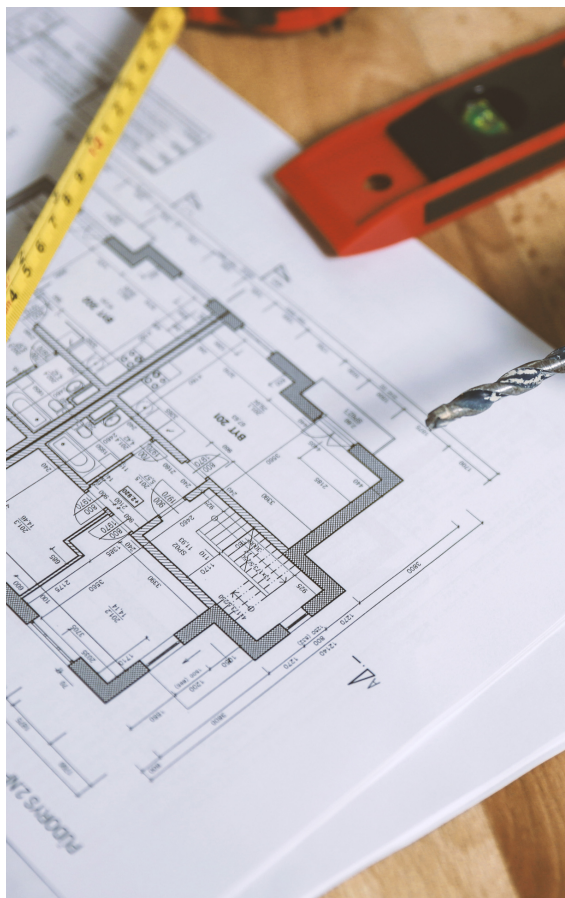
Overkapping/veranda/ carport

Onder bepaalde voorwaarden is er geen vergunning nodig voor een veranda, carport of andere overkapping. Een markies op eigen terrein is bijvoorbeeld altijd vergunningsvrij. De vergunning-check van het omgevingsloket geeft al een goede indicatie of een vergunning nodig is of dat u melding moet maken van milieu- en/of sloopactiviteiten.

Bij de beoordeling wordt onder andere gekeken naar de locatie van het bouwwerk. Ligt de overkapping in het achtererfgebied en op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied? Laat het bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl) bebouwing toe? Daarnaast wordt naar de omvang van de bestaande bebouwing gekeken. Hoeveel vierkante meter vergunningsvrij bijgebouwd mag worden, is afhankelijk van uw perceelgrootte. Ook de hoogte is gebonden aan regels. Daarom is het van belang dat u al deze gegevens eerst verzamelt.

Als uw bouwwerk niet aan de gestelde voorwaarden voldoet, moet u een omgevingsvergunning aanvragen. U kunt een omgevingsvergunning aanvragen via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

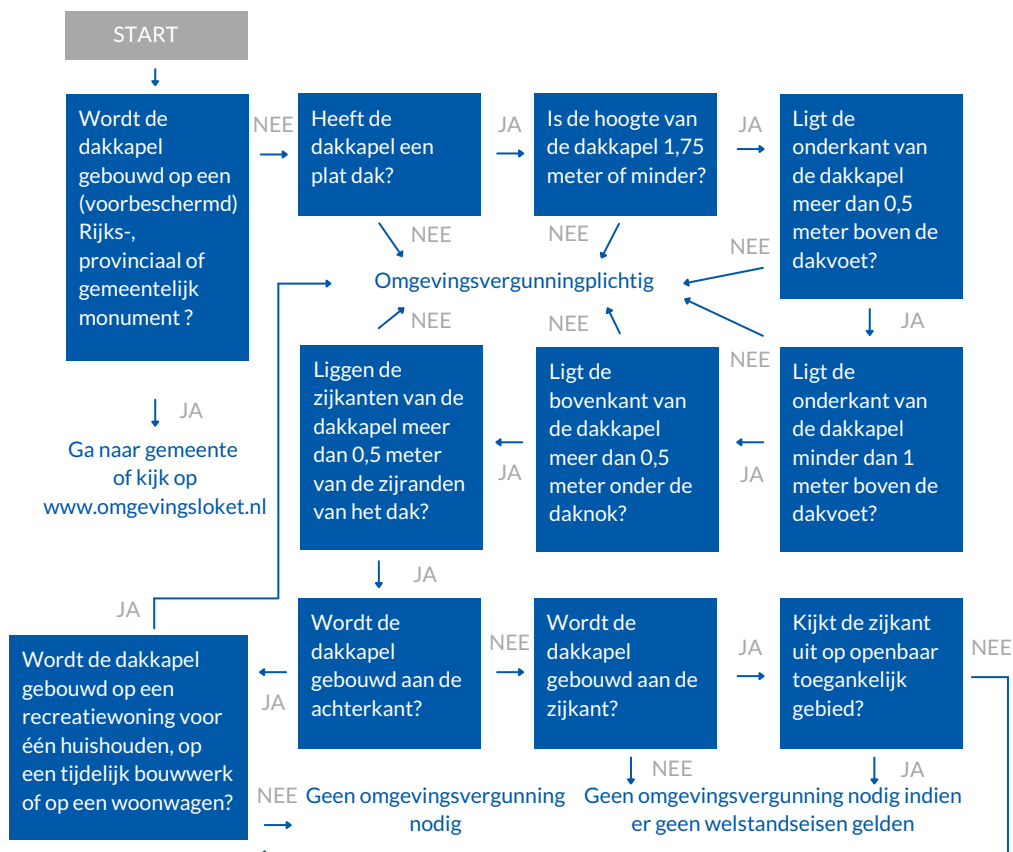
Tekeningen van de locatie en van de geplande overkapping met afmetingen zijn hiervoor belangrijk. Op onze website kunt u lezen welke kosten aan een omgevingsvergunning verbonden zijn.



Dakkapellen

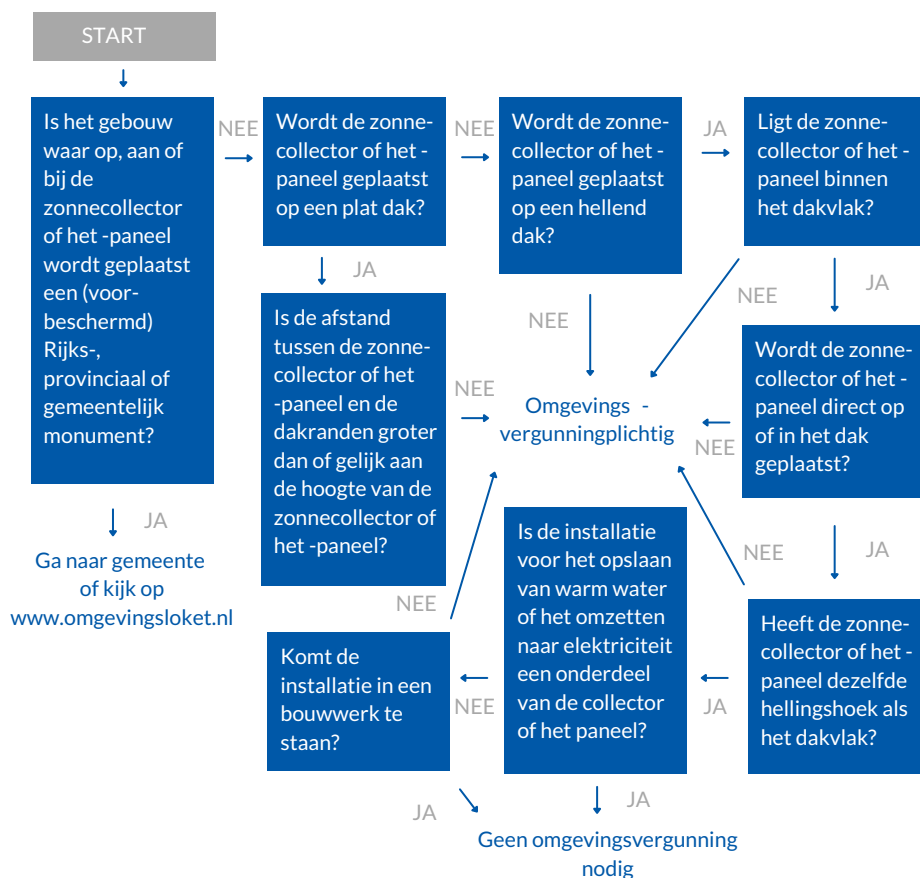
Het plaatsen van een dakkapel kan niet zomaar. Om de veiligheid van uzelf en van omwonenden te waarborgen en omdat rekening gehouden moet worden met inpassing in de omgeving, worden hieraan wel enkele voorwaarden gesteld. In sommige gevallen is daar een omgevingsvergunning voor nodig, in andere gevallen niet. Belangrijk is waar u de dakkapel wilt plaatsen.

In de regel geldt dat bij alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, meestal niet zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd. Onder voorwaarden mag een dakkapel op de achterkant van uw dak meestal vergunningsvrij gebouwd worden. U kunt dit controleren met de check van het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).



Groene energie wordt steeds meer toegepast, ook in de woningbouw. Als u zelf zonnecollectoren of zonnepanelen wilt plaatsen, gelden er bepaalde regels. Dit omdat deze energie-opwekkers van buitenaf zichtbaar zijn. Als aan deze regels wordt voldaan mogen ze vergunningsvrij worden

aangebracht op een gebouw. Vinden de werkzaamheden plaats aan een monument dan kunt u in een aantal gevallen toch vergunningsvrij bouwen. Neem hiervoor contact op met uw gemeente of doe de vergunning-check op www.omgevingsloket.nl. Bij onduidelijkheid is het altijd verstandig contact op te nemen met de gemeente voor meer informatie.

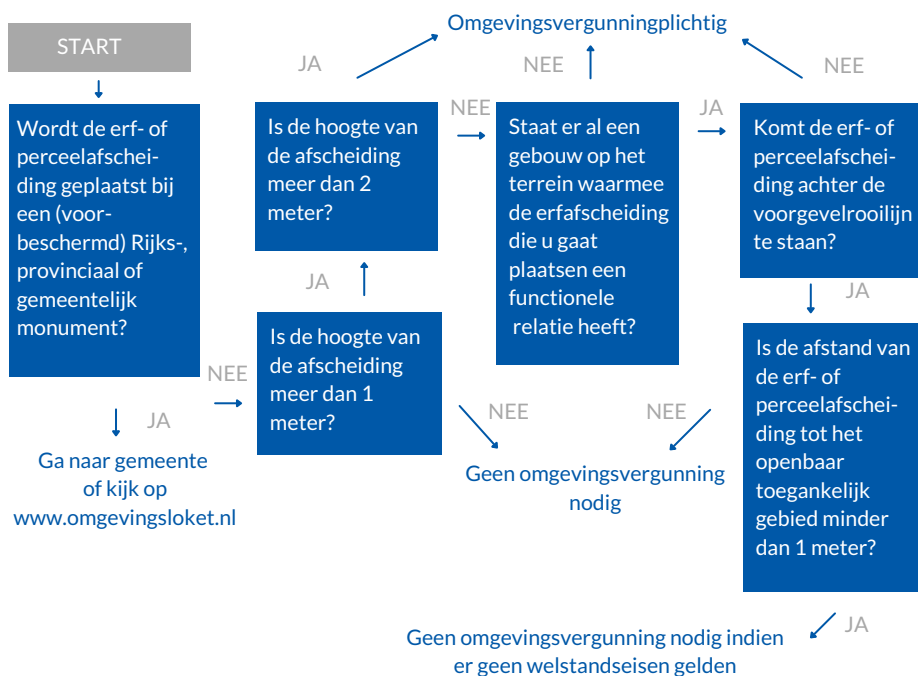


Erf- en perceelafscheidings

Soms kunt u een erfafscheiding zonder omgevingsvergunning neerzetten. Om discussie met de burens te voorkomen, kunt u erfafscheidingen het beste met de burens afstemmen. Verder gelden voor het omgevingsvergunningsvrij plaatsen van een afscheiding bepaalde voorwaarden. Als u daar niet aan voldoet, dan moet u eerst een omgevingsvergunning aanvragen via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

Op eigen erf of perceel en op of tegen de grens van het naastgelegen erf of perceel mag u vrijwel

altijd vergunningsvrij een afscheiding plaatsen die lager is dan 1 meter. In het achtererfgebied mag de erfafscheiding in principe vergunningsvrij 2 meter hoog zijn. Wanneer deze erfafscheiding op minder dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied geplaatst wordt, is een omgevingsvergunning nodig. Een heg of andere groene erfafscheiding is altijd vergunningsvrij. Beplanting en voorwerpen mogen vanuit de APV het zicht niet belemmeren waardoor gevaar of hinder voor verkeer ontstaat. Voor informatie over de erfgrenzen kunt u contact opnemen met het kadaster (www.kadaster.nl).



Altijd van toepassing

Voldoet uw bouwplan aan de voorwaarden voor vergunningsvrij 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), de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet. Via onze website kunt u hier meer over lezen.

Duurzaamheid & Subsidies

Wist u dat er vaak subsidies beschikbaar zijn om het huis duurzamer en energiezuiniger te maken? Om een huis energiebesparender (en daardoor kostenbesparender) te maken kunt u denken aan maatregelen op de gebieden van isoleren, ventileren, energie opwekken en verwarmen. Meer informatie vindt u op <https://regionaalenergieloket.nl> en www.duurzaamscherpenzeel.nl

Toch advies van de gemeente?

In veel gevallen is de check via het omgevingsloket afdoende om te weten of u een vergunning nodig heeft of niet. Ook de informatie die u kunt vinden via www.scherpenzeel.nl/ver-bouwen kan u een eind op weg helpen.

Wilt u toch contact met de gemeente over uw plannen? Neem contact op met de afdeling Ruimte & Groen via (033) 277 23 24. Zorg voor duidelijke informatie en een inzichtelijke situatieschets. De gemeente kan u alleen advies geven op basis van uitgebreide informatie en concrete vraagstellingen. Het uitgangspunt is daarbij niet wat er maximaal mogelijk is, maar wat uw wens is. Dan kan de gemeente u het beste van dienst zijn.

Gemeente Scherpenzeel



Deze informatiefolder verbeteren?

Heeft u naar aanleiding van deze folder nog vragen, opmerkingen of verbeteringen? Wij horen dit graag, zodat we onze informatie verder kunnen verbeteren. Stuur uw opmerking of vraag naar communicatie@scherpenzeel.nl of bel met (033) 277 23 24.