

# BOUWEN OF VERBOUWEN?

Heeft u bouw- of verbouwplannen? Bijvoorbeeld een aanbouw aan uw huis? Of wilt u een winkel of een bedrijf starten in een pand? Lees onderstaand stappenplan goed door.

## 1 VERGUNNING NODIG?

Controleer eerst of een vergunning nodig is. Doe hiervoor de vergunningencheck op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Als voor uw plan geen vergunning nodig is, kunt u meteen aan de slag. In bepaalde gevallen mag u bouwen zonder een vergunning aan te vragen.

Meer informatie over vergunningsvrij bouwen:

- [Dakkapellen](#)
- [Dakramen](#)
- [Kozijnen en gevels](#)
- [Erf- en perceelafscheidings](#)
- [\(Schotel\)antennes](#)
- [Zonnecollector en -panelen](#)
- [Bijbehorend bouwwerk](#)

\_(bijgebouw, garage, schuur, tuinhuisje of aanbouw)

- [Verbouwingen](#)

Komt u er niet uit? Ga dan naar stap 4. Of kijk op [www.helpdeskbouwregels.nl](http://www.helpdeskbouwregels.nl).



## 2 PASSEND IN BESTEMMINGSPLAN?

Controleer op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of uw plan past binnen de regels van het bestemmingsplan. Ga naar 'plan bekijken' > 'plannen zoeken' en vul het adres in. Vervolgens krijgt u de planregels te zien die voor dat adres van toepassing zijn.

Bekijk de [video met uitleg](#).

Komt u er niet uit? Ga dan naar stap 4.



## 3 OVERIGE DOCUMENTEN?

In sommige gevallen geldt voor een locatie ook een (gebieds)visie of een beeldkwaliteitsplan waar rekening mee moet worden gehouden. Bekijk het [overzicht met de plannen](#).

Komt u er niet uit? Ga dan naar stap 4.



## 4 CONCEPT AANVRAAG INDIENEN?

Geeft het bestemmingsplan aan dat er een vergunning nodig is, dat uw plan niet past binnen het bestemmingsplan of wilt u het zeker weten? Stuur dan een e-mail met uw vragen naar via [wabo@bar-organisatie.nl](mailto:wabo@bar-organisatie.nl).

De gemeente beoordeelt of het kan en wat er nodig is om uw plan uit te voeren. Dit kost €78,40,-.

Let op! Deze stap is niet verplicht, maar geeft u inzicht of uw plan kansrijk is.



Kijk op de volgende pagina voor stap 5 en 6.

## 5 AFWIJKEN VAN BESTEMMINGSPLAN

Soms moet het bestemmingsplan aangepast worden om uw plan te kunnen realiseren. Er zijn drie opties, zie I, II en III. Aan stap II en III zijn hoge kosten verbonden, omdat de gemeente wettelijk verplicht is om alle kosten aan de initiatiefnemer door te berekenen. Het doorlopen van stap I duurt 8 weken, eventueel verlengd met 6 weken. Stap II en III duren ongeveer een jaar.

*Let op! De gemeente kan in bepaalde gevallen gemotiveerd besluiten om geen medewerking te verlenen aan een vergunning.*

### I Kruielgevallen of een binnenplanse afwijking

Het gaat hier om relatief eenvoudige ingrepen. In het bestemmingsplan staan de regels over een binnenplanse afwijking. Lees meer over de [kruielgevallenregeling](#).

### II Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouw

Zie kader hiernaast. Bekijk de [stappen die u doorloopt bij een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouw](#).

### III Bestemmingsplan aanpassen

Zie kader hiernaast. Bekijk de [stappen die u doorloopt bij een bestemmingsplanprocedure](#).

## 6 OMGEVINGSVERGUNNING MET RUIMTELIJKE ONDERBOUWING / BESTEMMINGSPLAN AANPASSEN

De gemeente beslist op hoofdlijnen of medewerking aan uw plan mogelijk is. Daarvoor is een globaal plan noodzakelijk. Hierin moet u het volgende vermelden:

- uw naam, adres, postcode, woonplaats, telefoonnummer waarop overdag te bereiken bent;
- de locatie van uw plan, wat wilt u daar bouwen / verbouwen (lengte, breedte, hoogte én functie). Voeg foto's van de locatie en/of een plattegrond / kaartje van de situatie toe, zodat de gemeente uw plan goed kan beoordelen. De gemeente stelt een intentieovereenkomst op waarin onderlinge afspraken in vastgelegd zijn. In deze fase bent u aan kosten €2.323,50,- kwijt.

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouw of een bestemmingsplan moet u verplichte onderzoeken laten uitvoeren van de locatie. Denk daarbij aan archeologie, milieu, geluid, flora&fauna. Er zijn bedrijven die u hierbij kunnen helpen. Vraag vooraf altijd een offerte aan. In deze fase betaalt u aan gemeentelijke kosten een basisbedrag van minimaal €5.000,-.

Let op! Aanvullende onderzoekskosten komen ook voor uw rekening.



## 7 VERGUNNING AANVRAGEN

Past uw plan binnen het bestemmingsplan, maar is er wel een vergunning nodig? Vraag dan een vergunning aan via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U heeft daarvoor [DigiD](#) (voor particulieren) of [e-herkenning](#) (voor bedrijven) nodig. Zorg dat u de volgende gegevens bij de hand heeft:

- een kopie van uw geldig identiteitsbewijs;
- een plattegrond van het gebouw;
- een constructieberekening of bouwtekening;
- plattegronden van de verdiepingen van het gebouw (schaal 1:100);
- een situatietekening (schaal 1:1000 tot 1:1500);
- een tekening van de gevelaanzichten (schaal 1:100);
- dwarsdoorsneden en lengtedoorsneden (schaal 1:100);
- details over het uiterlijk van het bouwwerk.

U kunt deze stap ook volgen als uw plan gerealiseerd kan worden met een mogelijkheid tot afwijking van het bestemmingsplan of valt onder de 'kruielgevallen'.

### AAN DE SLAG!

Heeft u vragen of komt u er niet uit? Stuur dan een e-mail naar [wabo@bar-organisatie.nl](mailto:wabo@bar-organisatie.nl).