

Regelgeving rond het buitenleven

Het tuinseizoen is weer geopend. Buitenkeukens en andere buitenvoorzieningen zijn de laatste jaren een belangrijke trend. Dat kan variëren van een enkele barbecue tot hele bijgebouwen met een vaste keuken, een tuinkamer, overdekt terras of dakopbouw. Dat 'buitengebeuren' wordt steeds groter en luxer. Waar moet u aan denken als u dergelijke bouwwerken in uw tuin of op uw dak wilt realiseren?

Vergunning vereist?

Allereerst moet bekeken worden of voor uw plannen een omgevingsvergunning is vereist. De randvoorwaarden voor vergunningvrij bouwen worden gegeven door het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het Bor maakt een onderscheid tussen de meer privé-gedeelten van uw woning en de delen van uw perceel die voor andere mensen zichtbaar zijn. De privé-gedeelten worden als 'het achtererfgebied' aangeduid, de meer zichtbare gedeelten als 'naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd'.

Wat wel, wat niet?

Wat nu precies valt onder 'openbaar toegankelijk gebied', is niet zo eenvoudig aan te geven. Een enkel strookje restgroen naast een hoekwoning is niet voldoende, maar een strook restgroen met daarnaast een weg of parkeerplaatsen weer wel. Ook doorgaande voet- of fietspaden horen tot het openbaar toegankelijk gebied, maar brandgangen en dergelijke weer niet. Een speelveldje of plantsoen wel, maar een weiland of bos veelal niet. Onder 'achtererfgebied' wordt niet alleen de achterkant van het woonhuis begrepen, maar eventueel ook de zijkant, zolang die niet aan openbaar toegankelijk gebied grenst en één meter uit de voorkant van het perceel wordt gebleven.

Maten en afstanden

Het maakt nogal uit of de plek waar u wilt bouwen aan openbaar gebied grenst, omdat in die gevallen veelal een omgevingsvergunning is vereist. Alhoewel dit in het achtererfgebied dus meestal niet geldt, zijn er toch nogal wat maten, afstanden en regels waarmee rekening gehouden moet worden, wil men buitenvoorzieningen vergunningvrij kunnen realiseren.

Een serre of veranda die rechtstreeks 'op de grond' wordt geplaatst, kan onder voorwaarden vergun-

ningvrij worden gebouwd. Voor een vrijstaand prieeel, kas of tuinkamer gelden verschillende regels, al naar gelang de plek waar u deze wilt neerzetten. Binnen een afstand van 2,5 meter van het hoofgebouw mogen deze voorzieningen maximaal 4 meter hoog zijn, buiten deze 2,5 meter niet meer dan 3 meter hoog. Als maximale oppervlakte geldt dat het totale achtererf voor niet meer dan 50% mag worden vol gebouwd, behalve als binnen een afstand van één meter van de burens wordt gebouwd. In dat geval geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 10 m².

Wilt u bouwen 'boven de grond' – denk aan een dakterras of extra slaapkamer bovenop een aanbouw, dan wel een serre boven een kelder – dan zijn de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen beperkt. Alleen een dakkapel, zonnecollector of een voor mensen niet-toegankelijke daktuin, zoals een ecologisch groendak, kunnen binnen bepaalde maten zonder omgevingsvergunning worden aangebracht.

Vergunningcheck

Ook voor zaken als een tuinhek, vaste tuinelementen zoals een pergola of een speeltoestel voor de kinderen, bevat het Bor bepalingen onder welke voorwaarden deze vergunningvrij te plaatsen zijn.

Ondanks de hoop op het vinden van vrijstelling ergens tussen de vele regeltjes, inclusief de bouwtechnische eisen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, kan het toch zinvol zijn om binnen de marges van het Bor te blijven. Een lange en onzekere vergunningprocedure met kosten (zoals leges) en eventueel bezwaar en beroep van omwonenden hoeft dan niet plaats te vinden. Het is daarom altijd verstandig eerst een vergunningcheck te doen op www.omgevingsloket.nl en uw licht op te steken bij uw gemeente.

Civiel recht

In alle gevallen, dus ongeacht of een bouwwerk vergunningvrij is of dat u nu juist een omgevingsvergunning hebt gekregen, moet u de regels uit het civiele recht naleven. Zo mag u geen onrechtmatige hinder voor uw burens veroorzaken door de verspreiding van stank, rook of gassen, bijvoorbeeld door uw buitenoven. Ook mag u niet op onevenredige wijze zon of licht in de tuin of het huis van de burens wegnemen. Houd er verder rekening mee dat ramen, muuropeningen, balkons of dakterrassen en dergelijke niet zijn toegestaan binnen twee meter van de erfgrrens, als deze uitzicht op het erf van de burens geven. Ook bomen mogen niet binnen 2 meter van de erfgrrens worden geplaatst; heesters en heggen niet binnen een halve meter. Als u een tuinhuis op de erfgrrens neerzet, is het niet toegestaan om de goot te laten uitsteken boven de tuin van uw burens. En zo zijn er nog vele haken en ogen denkbaar.

Of hinder door uw bouwwerk onrechtmatig is, volgens de burens, hangt af van de specifieke omstandigheden en moet per geval beoordeeld worden. Het kan daarbij van belang zijn hoe lang een specifieke situatie al bestaat of dat er toestemming is gegeven door de burens. Het is dan ook belangrijk altijd vooraf goed met de gemeente en vooral met de burens te overleggen over uw bouwplannen. Dat haalt de kou vaak al uit de lucht.



Mr. Ingomar Souren
partner Kneppelhout &
Korthals Advocaten

www.kneppelhout.nl,
tel. 010-4005130