

VERBOUWEN OP HET NUMANSGORS

Algemeen:

De **Rijksoverheid** geeft in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht **WABO** aan welke vergunningen men moet aanvragen. De bewoner kan controleren of zijn verbouwing vergunningsvrij is volgens de WABO op de site:

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

Het **Bestemmingsplan** geeft de bestemming en het maximaal te bebouwen volume aan.

Het **Bouwbesluit** stelt eisen aan nieuwbouw en verbouw van woningen. Een vergunning kan worden aangevraagd bij: <https://www.omgevingsloket.nl/>

De **Gemeente** Cromstrijen heeft een Welstandsnota geschreven waarin een Beeldkwaliteitsplan is opgenomen. De Welstandscommissie toetst de bouwvergunningsaanvragen aan dit Beeldkwaliteitsplan.

Het **Burgerlijk Wetboek** behandelt onder meer kwesties tussen burens, over o.a. aard en afmetingen van erfafscheidingen, ramen en balkons die uitzicht geven op naburige erven. Deze worden NIET altijd en allemaal door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente getoetst en geven veel aanleiding tot burenruzie. Wel is toetsing door rechtspraak mogelijk.

Het Gerechtshof te Den Haag heeft in 2011 de in de ledenvergadering van april 2006 aangenomen procedure inzake verbouwingen tot norm verheven. Hierbij speelt het boekje "**Verbouwen in stijl**" een bepalende rol aldus het Hof.

In het **Splitsingsreglement** (art. 10 lid 6) staat:

"Het is de eigenaars of gebruikers niet toegestaan in of aan hun privé gedeelte te verrichten of te doen verrichten, tenzij na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de bestuurder, die daarover vooraf overleg pleegt met de Raad van Commissarissen alsmede – ingevolge de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht – na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen".

De bestuurder laat zich hierover adviseren door de Architectencommissie (AC). De AC toetst alle verbouwingsaanvragen op het boekje: 'Verbouwen in stijl'. Globaal wordt tevens geadviseerd over: Bestemmingsplan, Burenrecht en type bouwvergunning. De AC geeft hierover advies aan de bestuurder. Tekeningen van de bouwplannen die vervolgens instemming krijgen van de bestuurder worden gestuurd naar de naaste burens, twee weken opgehangen bij de brievenbussen en op de site gezet, zodat belanghebbenden bezwaar kunnen indienen. Van **directe burens** worden verklaringen overlegd waaruit instemming blijkt.

Wanneer een (benodigde) bouwvergunning ontbreekt, wordt er geen toestemming verleend door de bestuurder .

Procedure bij verbouwingen:

Indien u voornemens bent wijzigingen aan woning of bijgebouw aan te brengen wordt de volgende procedure doorlopen:

- Aanvraag tot verbouwing naar de bestuurder;

- Bestuurder zendt aanvraag naar Architectencommissie (AC);
- AC voorziet binnen veertien dagen aanvraag van advies en zendt dit naar bestuurder;
- Bestuurder stuurt advies door naar RvC. Overleg bestuurder en RvC via email;
- Indien de bestuurder in een uitzonderlijk geval afwijkt van het advies van AC, zal de bestuurder vooraf gemotiveerd aangeven bij AC waarom hij van dit besluit wenst af te wijken.
- Publicatie besluit, alsmede A-4 versie bouwtekening en scan hiervan; Publicatie door 2 weken ophanging op mededelingenbord en op site van VVE. Bij de publicatie van het besluit presenteert de bestuurder tevens het complete advies van de AC.
- Bezwaren van bewoners kunnen binnen een termijn van twee weken worden ingediend;
- Beslissing bestuurder op eventuele bezwaren;
- Besluit wordt definitief.
- Indien het geen vergunningsvrij bouwen betreft: Aanvrager vraagt bouwvergunning aan bij <https://www.omgevingsloket.nl/>
- Bouw en woningtoezicht toetst bouwplan op:
 - Bouwbesluit
 - Bestemmingsplan
 - Welstand
- Verlenen bouwvergunning van de gemeente. Kopie vergunning en goedgekeurde tekening naar bestuurder.
- Bestuurder ziet toe dat overeenkomstig vergunning wordt gebouwd en raadpleegt eventueel bouw en woningtoezicht.

Handhaving

Indien gebouwd wordt zonder toestemming van bestuurder wordt door bestuurder:

- een bouwstop geëist;
- de bewoners alsnog gevraagd een aanvraag te doen volgens bovenstaande procedure;
- bij afkeuring wordt, eventueel middels een gerechtelijke procedure, de bewoner gesommeerd de woning in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

Architectencommissie

De AC bestaat uit drie leden. Iedere aanvraag wordt getoetst door minimaal twee leden die geen bijzondere relatie hebben met de aanvrager. De leden worden voor maximaal 6 jaren aangesteld, waarbij middels een roulatiesysteem iedere 2 jaren een lid vervangen wordt. De leden van de AC zijn bij voorkeur architect of hebben hier affiniteit mee. De leden conformeren zich aan het boekje " Verbouwen in stijl " en hun eventuele eigen verbouwingen zijn ook "in stijl" gebouwd.

14-09-2015