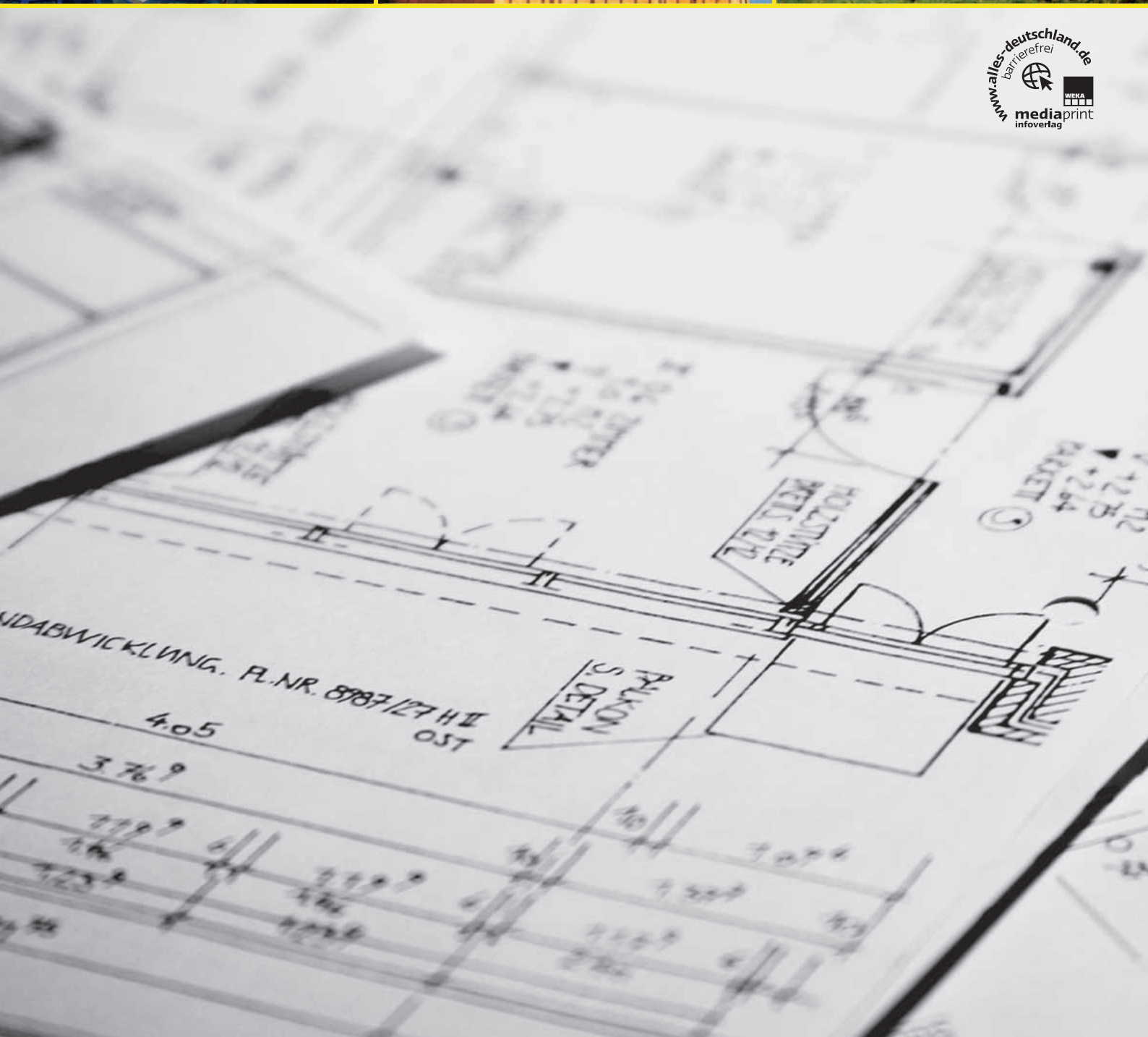


Bouwen en wonen in de gemeente





All-In

Immobilien GmbH

All In Immobilien ist nunmehr seit zehn Jahre ihr vertrauter zweisprachiger Immobilienmakler in Kranenburg und der Grenzregion, aber nicht nur das:

- Wir vermitteln bei Kauf und Verkauf und beim Mieten und Vermieten von bestehende Immobilien (für privaten und auch geschäftlichen Zweck).
- Wir bauen auch ihr neues Zuhause. Unser Architekt macht Entwürfe für ihr neues Haus ganz nach ihrem persönlichen Geschmack und Wunsch. Es wird gebaut und ausgestattet von den besten Fachleuten aus der Kranenburger Region, unter der Leitung unseres Architekten.
- Wir vermitteln auch Finanzierung von bestehende Immobilien und Neubauten bei Niederländischen und Deutschen Banken.
- Wir versorgen in Zusammenarbeit mit unserem Partner auch gewünschte Versicherungen.
- Wir sind für unsere Deutschen und Niederländischen Kunden stets auf der Suche nach geeigneten Immobilien und neuen Baugrundstücken.
- Und am wichtigsten: wir betreuen unsere Kunden von den ersten ausführlichen Beratungen (vor allem wichtig für Niederländische Kunden) bis lange nach der definitive Übergabe der Wunschimmobilie.

Sie finden uns an der Grossen Strasse 24, unter nummer 02826-917268 und auf

www.huizen.de



Geachte lezers,

U bent geïnteresseerd in het onderwerp „Bouwen en wonen in Kranenburg“. Of het nu gaat om nieuwbouw, renovatie van oudbouw, sleutelklaar bouwen of zelf verbouwen: in alle gevallen zullen er veel vragen opkomen. De keus van het perceel, de architect, de bouwbedrijven, de financiering, de bouwvergunning, de mogelijkheden voor de vormgeving, de energievoorziening en -besparing en vele andere zaken houden de bouwheren in spé bezig. Veel geïnteresseerden weten niets over veel van die zaken, met name als het gaat om financiering, borgstelling en bouwrecht. Dat kan uiteindelijk behoorlijk ten koste gaan van het plezier dat men aan het eigen huis beleeft.



Met de brochure die nu voor u ligt, willen wij u informeren over de belangrijkste onderwerpen waarmee u te maken krijgt bij de aankoop, bouw of verbouwing van onroerend goed in Duitsland. Bovendien vindt u hierin veel bouwbedrijven en dienstverleners uit de regio die u graag adviseren en een offerte op maat uitbrengen.

De soms vrij ingewikkelde regelingen van het bestemmingsplan in combinatie met de bouwregelgeving zal uw architect u graag uitleggen. De afdeling Bouwzaken van de gemeente Kranenburg (telefoon: +49 (0)2826-7964) staat eveneens tot uw beschikking voor informatie over de richtlijnen voor het bestemmingsplan en de verstrekking van bouw kavels die de gemeente in eigendom heeft. De gemeente Kranenburg heeft een bijzonder gunstige regeling voor gezinnen met kinderen voor de aankoop van deze bouw kavels.

Bij de realisatie van uw bouwplan wens ik u veel succes. Ik heet iedereen die zich in Kranenburg gaat vestigen nu alvast van harte welkom.

De stad Kleve bedank ik voor de grote delen tekst die zij ons in het kader van de gemeentelijke samenwerking ter beschikking heeft gesteld.

Met vriendelijke groet,

Günter Steins
-burgemeester-



1. Welkomstwoord.....	1	5.9 Bouwplicht.....	14
2. Ligging, gegevens en feiten over de gemeente Kranenburg	5	5.10 Recht van voorkoop.....	14
3. De eerste stappen	6	6. Kavels voor woningbouw in gemeentelijk eigendom.....	16
3.1 Koop van bestaande bouw of nieuwbouw?.....	6	7. Bouwrecht	17
3.2 Sleutelklaar of zelf bouwen?.....	6	7.1 Bouwrecht algemeen	17
4. De bouwfinanciering.....	7	7.2 Ruimtelijk ordeningsrecht	17
5. De bouwkavel.....	11	7.3 Structuurvisie.....	17
5.1 De juiste kavel kiezen	11	7.4 Bestemmingsplan	17
5.2 De koopovereenkomst voor de kavel	13	7.5 Uitzonderingen en vrijstellingen.....	18
5.3 Prijzen van kavels.....	13	7.6 Binnen de bebouwde kom	18
5.4 Recht van opstal.....	14	7.7 Buitengebied.....	19
5.5 Bijkomende kosten bij de koop van een kavel	14	8. Aanvraag en de bouwvergunning.....	20
5.6 Dienstbaarheden.....	14	8.1 Hoe het idee op papier komt	20
5.7 Grondlast.....	14	8.2 Aanwijzingen voor de vormgeving	20
5.8 Hypotheekrecht.....	14	8.3 Betrokkenen bij de bouw	20

Advertentie

Wohnen in Kranenburg bei Niederländern beliebt

Während in anderen Städten die Nachfrage nach Neubauten in den letzten Monaten zurückgegangen ist, erfreut sich Kranenburg weiterhin großer Beliebtheit. Insbesondere niederländische Bauherren zeigen weiterhin starkes Interesse am Bauen und Wohnen in Kranenburg. Damit setzt sich der Trend der letzten Jahre fort.

„Beweggründe für Niederländer sind die im Vergleich zu den Niederlanden immer noch günstigen Preise für Immobilien. Viele entschließen sich, Ihr Haus in den Niederlanden zu verkaufen, um sich für den Erlös ein deutlich größeres und komfortableres Heim in Kranenburg zuzulegen.“, so Dirk Wolters, Kundenberater der Firma Bau und Haus. Der Anbieter von Hausbau, Sanierungen und Maklerdiensten bietet aus diesem Grund auch spezielle Dienstleistungen für Niederländer an.

„Viele Niederländer schätzen die Nähe und gute Erreichbarkeit von Kranenburg zu den Ballungsgebieten Nimwegen und Arnheim. Das vergleichbar günstige Preisniveau überzeugt schließlich viele, nach Deutschland auszuwandern.“, meint Udo Blom, niederländischer Kundenbetreuer von Bau und Haus. „Neben den Aspekten rund um die Gestaltung der Immobilie ergeben sich für niederländische Kunden eine ganze Reihe von Fragen rund um das Auswandern: Welche Behörde regelt in Deutschland was? Welche Steuern und Abgaben sind zu zahlen? Wie sieht die Sozialversicherung aus? Gelten niederländische Förderprogramme zum Hausbau auch in Deutschland? Wir bieten unseren Kunden daher eine umfassende Beratung und Hilfestellungen zu diesen Themen.“

Das spezielle Angebot von Bau und Haus stößt auf reges Interesse. Allein in 2009 machten Niederländer mehr als 80% der Kundschaft des Unternehmens aus, nicht zuletzt aufgrund der Beratung rund um das Auswandern nach Deutschland.

Bau und Haus hat sich auch räumlich auf die Nachfrage eingerichtet: Seit 2009 haben interessierte Kunden die Möglichkeit, sich im Immobiliencenter des Unternehmens in Kranenburg, Große Str. 35, zu informieren. Viele Niederländer nutzen zuerst die Webseite www.bauundhaus.de um sich nach Angeboten zu erkundigen. Beliebt ist der anschließende Besuch des Büros, vor allem an Samstagen – auf dem Weg zum Einkaufen.



8.4	Aanvraag van de bouwvergunning	21	9.9	Gemeentelijk ontwikkelingsprogramma Kranenburg 2020	30
8.5	Bouwvergunning	23	10. Energiebesparing.....	31	
8.6	Verloop van de procedure voor de bouwvergunning	24	10.1	Energiebesparingsverordening (Duitse "EPC-normen")	31
8.7	Instemming van de gemeente	24	10.2	Warmtewet duurzame energie (EEWärmeG).....	31
8.8	Vergunningsvrije bouwplannen.....	24	10.3	Ontwerpen met optimaal gebruik van zonnewarmte.....	31
8.9	Woningen waarvoor geen vergunning is vereist....	25	10.4	Zonne-energie	32
8.10	Bouwplichten	25	10.5	Energiepas	32
8.11	Schetsplan	26	10.6	Energie besparen bij bestaande bouw	33
8.12	Gedeeltelijke bouwvergunning	26	10.7	Bepalen van de gebouwenergienorm	33
8.13	Leges voor bouwvergunningen.....	28	10.8	Zwakke plekken van een gebouw.....	33
8.14	Start en uitvoering van de bouw.....	28	10.9	Renoveren van een gebouw.....	34
8.15	Toezicht op de bouw en oplevering aan Bouw- en Woningtoezicht	28	10.10	Goed isoleren – de buitenschil	34
8.16	Overtreding van de bouwregelgeving	28	10.11	Goed isoleren – het dak.....	35
9.	Goed om te weten (speciale onderwerpen)	29	10.12	Goed isoleren – de kelder	36
9.1	Bescherming tegen hoogwater		10.13	Goed isoleren – ramen en rolluiken	36
9.2	Opruimen van explosieven.....	29	10.14	Modernisering van de technische voorzieningen van een huis	38
9.3	Burenrecht.....	29	10.15	De verwarmingsinstallatie	38
9.4	Minimale afstandsnormen.....	29	10.16	Warmwatervoorziening.....	40
9.5	Controle van de riolering.....	29	10.17	Subsidies.....	42
9.6	Nutsbedrijven	29	11. Als u nog vragen heeft	44	
9.7	Schoorsteenveggers.....	30			
9.8	Monumentenzorg.....	30			

■ PUBLICATIES ■ INTERNET ■ CARTOGRAFIE ■ RECLAMEMATERIAAL



IMPRESSUM

Wensen tot wijziging, suggesties en aanvullingen voor de volgende oplage van deze brochure neemt de gemeente of het competente bureau graag in ontvangst.

Titel, omslagontwerp alsmede type en rangschikking van de inhoud zijn door de auteurswet beschermd ten gunste van de respectieve eigenaar. Nadruk en vertalingen in print- en onlineversie zijn – ook in de vorm van uittreksels – niet toegestaan.

mediaprint WEKA
info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103

info@mp-infoverlag.de
www.mp-infoverlag.de
www.alles-deutschland.de
www.mediaprint.tv

Bronverwijzing:

■ Fotoarchief van de gemeente Kranenburg

47559098 / 1e oplage / 2010

clever 2011

- Gilt sogar für den gesamten Niederrhein! ✓
- Schutz vor Preiserhöhungen ✓
- Profit bei Preissenkungen ✓
- Transparenz und Fairness ✓

Kostenkontrolle jetzt bis 31.12.2011

CleverStrom 2011 ganz einfach sichern:

☎ Telefonisch unter 0 28 21 / 777 6 2700
oder
@ Im Internet: www.stadtwerke-kleve.de
oder
🏠 Im Kundencenter: Flutstraße 36, Kleve

Stadtwerke Kleve GmbH
MIT ENERGIE FÜR DEN NIEDERRHEIN.



Beste lezers! Hier vindt u een waardevolle hulp voor uw aankopen, een overzicht van kwalitatief goede winkels en bedrijven op alfabetische volgorde. Deze bedrijven maken het mogelijk dat deze brochure gratis kan worden verspreid. Meer informatie vindt u op internet via www.alles-deutschland.de.

Architectuur	23
Badkamerrenovatie	32
Balustrades voor binnen en buiten.....	37
Banken	8, O4
Bedrijfsadvies.....	6
Belastingadvies	6
Bouwrecht.....	4
Bouwmaterialen.....	4
Bouwstroom	37
Constructiebouw	13, 27
Dakwerken	35, 37

Elektrische installatie.....	35, 37
Energieadvies	23
Energieleveranciers.....	41, 42
Financiering.....	10, 15, 24
Geodetische ingenieurs	22
Grondwerk	13
Grondverzet	13, 27
Kanaalaanleg	13
Keukens.....	43
Meubelmakerij	43
Loodgietersbedrijf	35, 37
Onroerend goed.....	O2, 2, 4, 8, 12, 24, O4
Parket.....	43
Passiefhuis.....	23
Planning.....	22
Pleisterwerk.....	4
Sanitair	38, 40
Statica	23
Steigerbouw	35
Slotenmaker	37
Rolsteigers.....	35
Tuinontwerp.....	4
Transportbeton	28
Vensters.....	37
Verwarming	32, 38, 40
Verzekeringen	10, 15
Warmte-isolatie.....	37
Waterbedrijven.....	3
Zand.....	28
Zonnecellen (PEC's)	35

O = Omslagpagina



Kersten
Gartenprojekte
Im Schlop 6 · 47559 Kranenburg

- Beratung & Planung von Außenanlagen
- Erdarbeiten
- Be- und Entwässerung von Außenanlagen
- Teichbau
- Pflasterarbeiten
- Treppenbau
- Böschungssicherung
- Holzbau
- Zaunbau
- Steine & Splitte
- Bepflanzungen
- Licht im Garten
- Fällungen & Rodungen
- Pflege

Telefon 02826 999555
Telefax 02826 999556
Mobil 0173 2187496

E-Mail kersten.galabau@gmx.de
www.kerstengalabau.de

Zukunftssicheres Wohnen
im Kleverland



GEWOG KLEVE

In unserem Bestand führen wir auch
Wohnungen mit altengerechter Ausstattung.

Wir informieren Sie gerne kostenlos
und unverbindlich.

GEWOG Wohnungs-GmbH
Schweinemarkt 2 · 47533 Kleve
Telefon: 0 28 21 - 9 97 91-0
www.gewoge-kleve.de



In unseren hagebaumärkten und Bauzentren begleiten wir Sie durch Ihr ganzes Bauvorhaben, von A (wie Aushub mit Mietgeräten) bis Z (wie Zuschnitt Ihrer Gardinen):

Fenster+ Türeninkl. Montage* Garagentore* Fliesen* Sanitär* Marmor
 + Naturstein * Pflaster * Dachziegel * Verblender * Gardinen (eigene
 Schneiderei) * Teppichböden * Holz im Garten * Tapeten + Farben *
 Mietgeräte + Mietwerkzeuge *

Gartencenter



SWERTZ
www.swertz-bauzentrum.de

Goch · Kleve · Xanten · Emmerich · Alpen



2. Ligging, gegevens en feiten over de gemeente Kranenburg



Ligging:

Bondsland Noordrijn-Westfalen, regeringsdistrict Düsseldorf, district Kleve

Aansluiting op het verkeersnet:

Afstand tot de snelweg
A 3 = 16 km, A 57 = 14 km, A 325 (NL) = 10 km
Afstand tot het station
6 km (Kleve)
Afstand tot de luchthaven
25 km (Airport Weeze)

Geografische ligging:

51 graden 47 min. noorderbreedte
6 graden 0 min. oosterlengte

Hoogte:

Hoogste punt:
89 m boven NN (Brandenberg)
Laagste punt
9 m boven NN (in de buurt van Zyfflich)

Gemeentegrenzen:

Lengte van de gemeentegrenzen 49 km
Daarvan grenst aan Nederland 29 km

Oppervlakte:

Oppervlakte = 76,92 km²
Waarvan bos = 22,19 km²

Langste afstand:

Noord-zuid 13 km
Oost-west 10 km

Lengte van de wegen:

Rijkswegen 18,0 km
Districtswegen 26,3 km
Gemeentelijke wegen 156,9 km
Wirtschaftswege 38,4 km

Inwoners:

Inwoners (30-09-2009) = 9.956 inwoners
Waarvan Nederlanders = 2.509 inwoners

Scholen en aantal leerlingen:

Christophorus-Grundschule Kranenburg 188 leerlingen
St.-Georg-Grundschule Nütterden 226 leerlingen
Gemeinschaftshauptschule Kranenburg 212 leerlingen
626 leerlingen

Gemeentelijk financieel budget:

Begroting 2010 inkomsten 15.172.070 €
Begroting 2010 uitgaven 16.526.572 €

Schulden:

Som (31-12-2009) 23.834,50 €
Per hoofd van de bevolking 2,40 €



3. De eerste stappen



Als u voor het eerst begint te denken aan een nieuw (t)huis, zult u zichzelf eerst een paar fundamentele vragen stellen. Hoe woont u het liefst? Behoort u tot de mensen die graag op zichzelf wonen? Zoekt u een huis voor uw gezin? Of wilt u misschien met een groep andere mensen samenleven? Op al deze vragen moet u het antwoord weten voordat u plannen kunt gaan maken.

3.1 Bestaande bouw kopen of nieuwbouw?

Aan het begin van elk plan voor een eigen huis staat u voor de keuze 'huren' of 'kopen'. De bouw van een huis of de koop van een bestaande woning is zeker één van de belangrijkste beslissingen in uw leven. U dient deze stap goed voor te bereiden en er moet grondig worden gewikt en gewogen. De koop van een bestaande woning heeft het voordeel dat u in een ontwikkelde buurt terecht komt. Zo zullen ongewenste verrassingen zoals toekomstige nieuwbouw in de buurt u eerder bespaard blijven. Oudere gebouwen beschikken vaak over een heel eigen charme die nieuwbouw niet kan bieden. Maar pas op, de kosten die u staan te wachten voor het opknappen en renoveren zijn slechts gedeeltelijk te overzien. Voor de koop moet u daarom zeker een vakman inschakelen die samen met u het huis goed bekijkt en een begroting maakt voor de renovatie. Bovendien is het een groot voordeel als u zelf enigzins handig bent. Dan kunt u later de kosten in de hand houden door zelf te klussen.

3.2 Sleutelklaar of zelf bouwen?

U moet er verder over nadenken of u zelf wilt bouwen of dat een woning die sleutelklaar is interessant voor u is. Beide varianten hebben voor- en nadelen. De koop van een sleutelklaar huis leidt er in de regel toe dat u zichzelf tijd en de tijdens de bouw vereiste inspanningen (en soms ook problemen) bespaard. Bij de planning door een architect is er meer ruimte om uw eigen ideeën en wensen, voor zover het budget dit toelaat, te realiseren. Daar komt bij dat er bouwtechnisch en qua energiebesparing betere resultaten kunnen worden behaald. Dat leidt later tot besparingen op de bijkomende kosten. Ook kunt u de bouwkosten door zelf te klussen omlaag brengen. U moet echter de mogelijkheden van het zelf klussen niet overschatten. Hoe meer u zelf doet, hoe meer tijd het bouwen in beslag neemt. Dat kan vanwege de reeds lopende financiering duur worden. Informeer u zo uitgebreid mogelijk voordat u een beslissing neemt.

WIRTSCHAFT • RECHT • STEUERN
KP&P

KPP Steuerberatungsgesellschaft mbH

Hoffmannallee 55
47533 Kleve

Tel.: (02821) 72 04 0
Fax: (02821) 72 04 44

www.kpp.de
info@kpp.de



4. Financiering van de bouw

Een erg interessante kwestie is hoe u uw bouwplannen gaat financieren. Voor de meesten is een eigen huis inmiddels geen onvervulbare wens meer; toch dient u bij dit onderwerp voorzichtig te werk te gaan, want er staat enorm veel geld op het spel. Dan is een verstandige planning goud waard.

Veel bouwheren komen door verkeerde inschattingen in de beginfase tegen het einde van de bouw in ernstige financiële problemen omdat het eindtotaal een stuk hoger ligt dan oorspronkelijk gepland. Als u zorgt voor een realistische planning die door de vakman is gecontroleerd, laat u het helemaal niet zo ver komen.

Alles op een rijtje zetten – hoe ziet uw financiële situatie eruit?

Begin met een onderzoek naar uw persoonlijke financiële situatie door uw maandelijkse inkomsten en uitgaven tegenover elkaar te zetten. Misschien heeft u in het verleden al eens een soort huishoudboekje bijgehouden om een overzicht te krijgen van uw gebruikelijke uitgaven. Trek nu van uw inkomsten – die u kunt berekenen door salaris, inkomsten uit huur, kinderbijlag en dergelijke bij elkaar op te tellen – de bedragen af die u maandelijks uitgeeft. U dient ruim te calculeren zodat u speelruimte over heeft voor het geval dat het toch nog krap zou worden. Onregelmatige inkomsten in uw voordeel, zoals vakantiegeld, dient u bij de planning buiten beschouwing te laten aangezien deze zeer goed als reserve kunnen dienen. Want vaak zijn er onvoorziene kosten, bijvoorbeeld wanneer de wasmachine de geest geeft of u een grotere reparatie aan de auto heeft. Uit de bovengenoemde berekening volgt dan de maximale maandlast. Dat kunt u als uitgangspunt nemen voor de financiële planning van de bouw. Meestal is het eigen vermogen immers onvoldoende en moet u een lening afsluiten voor een huis.

Tip:

Denk eraan dat de bijkomende kosten, bijvoorbeeld voor stroom, water en gas, kunnen veranderen omdat deze zijn gerelateerd aan het gebruiksoppervlak van uw huis.

Informatie:

Na de bouw of koop van een huis komt er een verzekering bij. Want stel u voor dat er bij u brand uitbreekt, het huis onbewoonbaar wordt door een leidingbreuk of hagel en storm uw huis beschadigen. Dan heeft u snel hulp nodig zonder veel papierwerk. Daarvoor kunt u een opstalverzekering afsluiten. Deze stelt de middelen voor reparatie, vervanging of herbouw ter beschikking. Vanaf het begin van de bouw kunt u zich al tegen brandschade verzekeren met een brandverzekering voor ruwbouw.

Een goed advies is veel waard

Uit de analyse van uw financiële situatie volgt de behoefte aan geleend geld. Dit moet u via een kredietinstelling financieren. Om een “gezonde” financiering te realiseren, moet in Duitsland het eigen vermogen ongeveer 30 procent van het totaal benodigde bedrag dekken. Als de berekening hier duidelijk van afwijkt, dient u uw financiële situatie nog eens te heroverwegen zodat er tijdens de bouw geen grote problemen ontstaan. Voor het verkrijgen van een lening moet u zich grondig informeren over het actuele aanbod.

Op de huidige markt zijn er enorm veel mogelijkheden voor de financiering van onroerend goed, variërend van een aanvulleenlening, een lening met aflossing aan het einde van de looptijd tot een combinatie daarvan.

Maak daarom intensief gebruik van het advies van het deskundige personeel van de bank waarin u vertrouwen heeft om een persoonlijk financieringsplan op te stellen met zo min mogelijk risico. Informeer ook naar aanbiedingen van andere kredietinstellingen – banken, spaarbanken en bouwspaarfondsen – en vergelijk de voorwaarden om zo tot de voor u voordeligste variant komen.

Het kan zinvol zijn om met kennissen te spreken die al eerder hebben gebouwd en ervaring hebben met de financiering. Zij kunnen u ook informatie geven over de voor- en nadelen.

Als u een geschikte financiële partner heeft gevonden, laat u de financiële planning die u al heeft gemaakt door de adviseur beoordelen en uitwerken. Want vaak maakt men een verkeerde inschatting wanneer er bijkomende kosten en verborgen posten over het hoofd worden gezien. Dan kunnen de totale kosten veel hoger uitvallen. Ook kan een objectieve blik helpen om onnodige kosten te onderkennen, aangezien het vaak verstandiger is om bepaalde projecten te laten vervallen of pas later te realiseren. De bouw van een garage kan bijvoorbeeld best even worden uitgesteld tot de financiële situatie weer stabiel is.

Tip:

Overschat uzelf niet! De maandlast voor de aflossing van uw lening moet er niet toe leiden dat u financieel tot het uiterste moet gaan. Daarbij geldt: hoe meer eigen vermogen u vanaf het begin ter beschikking heeft, hoe lager het bedrag is, dat u terug moet betalen.

Aantrekkelijke financieringsmogelijkheden

In Duitsland is bouwsparen nog steeds een interessante mogelijkheid om uw bouwplannen te realiseren. Het is een veilig

Advertentie

Der Traum vom eigenen Heim – die Finanzierung ist Vertrauenssache. Wir geben dem Vertrauen ein Gesicht.

Ich möchte eine Immobilie kaufen, bauen oder modernisieren – was kann ich mir leisten? Wie kann ich die Finanzierung optimieren? Gibt es Fördermöglichkeiten für Kauf oder Modernisierung? Wer hilft mir, diese Fördermöglichkeiten geschickt zu nutzen? Wie kann ich mich vor steigenden Zinsen schützen? An welche Versicherung muss ich bei Immobilien denken?

Diese Fragen zeigen: Bei der maßgeschneiderten Immobilienfinanzierung geht es um mehr als nur einen vermeintlich günstigen Zinssatz. Unsere Berater zeigen Ihnen Wege zur Optimierung Ihrer Finanzierung und öffnen Ihnen die Türen zu den vielfältigen öffentlichen Fördermöglichkeiten.

Und wenn Sie eine Immobilie suchen: Wir haben immer ein großes Angebot an Grundstücken und Immobilien in unserem Angebot. Sprechen Sie uns an!

Aber auch wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten, sind Sie bei uns gut aufgehoben: Angefangen mit einer kompetenten und marktgerechten Bewertung begleiten wir Verkäufer und Kaufinteressenten auf ihrem Wege bis hin zum Notar und natürlich stehen wir danach mit Rat und Tat zu Seite.

Sie wohnen in der Gemeinde Kranenburg oder ziehen hierhin? Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Finanzangelegenheiten. Qualifizierte Beratung und Service vor Ort rund ums Girokonto, um Finanzierung und Geldanlage bieten Ihnen Herr Thomas Janssen und sein Team unserer Geschäftsstelle Kranenburg (Große Straße). Und für spezielle Fragestellungen können wir auf die vielfältigen Beratungs- und Produktangebote der Sparkassen-Finanzgruppe zugreifen.

Oder nutzen Sie unsere SB-Stellen für den schnellen Kontoservice in Kranenburg (Großen Haag) oder Nütterden (Beckscher Weg) – 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche.

Einen ersten Eindruck erhalten Sie unter www.sparkasse-kleve.de – vielleicht finden Sie da ja auch schon Ihr Traumhaus.



Unser aktuelles Angebot
finden Sie unter

www.sparkasse-kleve.de

**S-ImmobilienCenter:
Ihr Marktführer vor Ort.**



Hagsche Straße 33, 47533 Kleve, Tel: 02821/88-555, E-Mail: immocenter@sparkasse-kleve.de



4. Financiering van de bouw

ge en rendabele financieringsvariant. Daarbij kunt u van een gunstige rente en mogelijke premies van de Duitse overheid profiteren.

Het principe van bouwsparen werkt als volgt: bij het afsluiten van een 'Bausparvertrag' wordt er een bepaalde som vastgelegd. Daarvan spaart u de helft in de eerste fase. Dat gebeurt door de betaling van maandelijkse termijnen, een maandelijkse inleg van de werkgever of een eenmalige inleg.

Gedurende deze periode vermeerderd het tegoed zich door rente op rente en de subsidie van de staat. Als u het "Mindestguthaben" (minimale tegoed) heeft bereikt, kunt u aanspraak maken op een lening van hetzelfde bedrag. Dat kunt u gebruiken voor de bouw van een eigen huis. Dit krediet wordt dan eveneens in maandelijkse termijnen terugbetaald.

"Wohn-Riester" is een andere mogelijkheid om in Duitsland de bouw te financieren: Het vermogen dat u met een Riester-contract voor uw pensioen spaart kan – volgens het Eigenheimgesetz (Duitse wet eigen woning) – worden gebruikt voor de financiering van een eigen woning en wordt dan tot de pensioengerechtigde leeftijd weer ingelegd door de besparingen op de huur. Bovendien wordt met de zogenaamde "Riester-Zulagen" (Riester-toelages) het aflossen van een lopende lening ondersteund.

Informatie:

De KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau – Kredietinstelling voor wederopbouw) verstrekt door de Duitse staat gesubsidieerde leningen met een gunstige rente. Deze subsidies kunnen zowel voor nieuwbouw als voor de renovatie van bestaande bouw – vooral als het energiebesparende maatregelen betreft – worden aangevraagd. Informatie vindt u op www.kfw.de. Informeer bij de adviseur van uw bank naar nog meer mogelijkheden voor steun van de Duitse overheid!

Tip voor jonge gezinnen:

Houd rekening met uw gezinsplanning! De opzet van het financieringsplan moet zodanig zijn dat de maandelijkse termijnen ook met slechts één salaris kunnen worden betaald voor het geval er een salaris, door zwangerschap of de jaren daarna om voor het kind te zorgen, uitvalt.

Let op:

U dient er rekening mee te houden dat Nederlandse banken bij een bouwfinanciering andere randvoorwaarden en condities kunnen hanteren. Meer informatie hierover is verkrijgbaar bij de betreffende bank.



Die Gewinner



Mehr Geld in der Firmen- und Haushaltskasse!

Unsere gewerblichen und privaten Sachversicherungen. Jährlich bis zu **50%** niedrigere Beiträge.

Bei mehr Leistungen für's Geld. Im Schadenfall sind wir Ihr Ansprechpartner vor Ort!



Heinrich Weyers

Flexible Immobilienkredite

www.vbw20000.de

Hypothekenzins-Vergleichsrechner

Hier können Sie ein Angebot Ihrer Hausbank mit unserem Angebot vergleichen. Im direkten Vergleich sehen Sie, welchen Betrag Sie monatlich sparen können.

Hypothekenzins-Quick Check

Mit dem Zins-Quick-Check können Sie anhand weniger Daten schnell und einfach eine erste Kondition ermitteln.

Topzins

Der Rechner zeigt Ihnen die beste tagesaktuelle Kondition an.

Zins-Konditionentableau

Das Konditionentableau zeigt Ihnen die tagesaktuellen Konditionen für verschiedene Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren.

Heinrich Weyers

Bankkaufmann
Finanz- und Versicherungsmanagement
Makler nach § 93 HGB,
§ 34 C der Gewerbeordnung (Gewo) erteilt



Kleiner Markt 3-5 · 47533 Kleve
Telefon: 0 28 21 - 2 00 00 + 1 23 62
Mobil: 0170 - 3 12 05 29
Fax: 0 28 21 - 1 23 94
E-Mail: weyers20000@t-online.de
Internet: www.vbw20000.de



5. De bouwkaavel

5.1 De juiste kavel kiezen

“Bouwkaavel, 800 vierkante meter, zonnige ligging” luidt de veelbelovende advertentie in de rubriek wonen van de krant. De keus van het perceel is een belangrijke stap op weg naar de eigen woning. Om onverwachte verrassingen achteraf te voorkomen, moet er echter op een paar factoren worden gelet. De keus van de vestigingsplaats is niet zo eenvoudig terug te draaien als de keus van een gordijnstof of de kleur van de bank. Daarom zijn informatie, tijd en geduld hier absoluut noodzakelijk.

Aangezien dit het middelpunt van uw toekomstige leven vormt, moet u bij de keus van de vestigingsplaats bijzonder zorgvuldig te werk gaan. Vooraf moeten er enkele kwesties duidelijk zijn: Moet het rustig en afgelegen liggen of moet het centrum goed bereikbaar zijn? Hier kunnen alleen uw financiële mogelijkheden en de vraag of uw plannen op dit stuk grond zijn te realiseren een leidraad zijn. Informatie over de bebouwbaarheid kunt u via de gemeente krijgen, uit de structuurvisie of het bestemmingsplan. Zie daarvoor ook de volgende hoofdstukken.

Als er een selectie van objecten is gemaakt, dan moeten deze op bepaalde criteria worden beoordeeld.

- In hoeverre sluit de infrastructuur rond de gewenste kavel aan op de persoonlijke behoeftes? De nabijheid van het werk speelt evengoed een rol als de huisarts en bepaalde specialisten die niet te ver uit de buurt mogen zijn. Denk ook aan de afstand tot familie en vrienden.
- Wat heeft het openbare leven in de omgeving te bieden? Zijn er een school en kleuterschool in de buurt? Bepaalde faciliteiten op het gebied van sport en vrije tijd veraangename het leven en er zijn ook verschillende winkelvoorzieningen nodig.
- Hoe ziet de naaste woonomgeving eruit? Men moet niet te veel hinder hebben van het verkeer, industriegebieden in de buurt zijn meestal niet gewenst, maar parken en groen verhogen de levenskwaliteit.
- Hoe staat het met de invloed van het milieu? Het is optimaal wanneer u zo min mogelijk last heeft van geluidshinder en dat het perceel liefst een zonnige ligging heeft.



Bau & Haus

Große Str. 35 - 47559 Kranenburg

Immobilien GmbH

Huisenbouw



Makelaardij



Kavels



Advies wonen & emigratie

Op maat gemaakt pakket van uw vakman

Tel. +49 2826-999977 - info@bauundhaus.de

www.bauundhaus.de



5. De bouwkaavel

Als basisregel geldt dat u het perceel meerdere malen – 's ochtends, 's middags en 's avonds, door de week en op zondag enz. – moet bezichtigen om een goede indruk te krijgen. Praat ook rustig eens met de bureu van de betreffende kavel. Vaak kunnen zij u ook nuttige informatie geven.

Er kan alleen op een perceel worden gebouwd als het aan een voor verkeer toegankelijke openbare weg ligt of daarmee is verbonden door een oprit die publiekrechtelijke status heeft. Het is belangrijk te weten dat de naam "Baugrundstück" (bouwkaavel) nog geen zekerheid biedt dat er op het door u uitgekozen perceel ook daadwerkelijk een bouwplan kan worden gerealiseerd zoals u dat wenst. Het bouwrecht schrijft voor of en hoe er mag worden gebouwd op een perceel. Informatie daarover krijgt u van het Bauamt (de afdeling Bouwzaken) van de gemeente.

5.2 De koopovereenkomst voor een perceel

De koop van een perceel vindt plaats in drie stappen. Daarvoor is in elk geval een notariële akte vereist. Eerst sluit u bij de notaris een koopovereenkomst. Alle afspraken inzake de koopovereenkomst moeten in een akte worden vastgelegd. Daarmee bent u echter nog niet de eigenaar, maar heeft u slechts een recht op de eigendomsoverdracht verkregen. In de tweede stap zorgt de notaris voor de vereiste verklaringen en vergunningen. Daarvoor heeft u wat geduld nodig want deze stap kan enkele weken in beslag nemen. Voor alle zekerheid kunt u in deze periode uw aanspraak op eigendomsoverdracht veilig stellen door een voorlopige aantekening (Vormerkung) in het kadastral register (Grundbuch) te laten maken. Aangezien er aan deze registratie kosten zijn verbonden, dient u goed te bedenken of

u een dergelijke aantekening nodig acht. Nadat de notaris alle verklaringen en vergunningen binnen heeft, wordt de derde stap, de inschrijving in het Grundbuch, gezet. En pas met deze inschrijving bent u eigenaar van het perceel geworden. Als u een deel van een perceel koopt dat nog ingemeten moet worden, dan kan de inschrijving in het Grundbuch pas plaatsvinden als de betreffende meting heeft plaatsgevonden en de deelvergunning is verleend of het Negativzeugnis (verklaring van de gemeente dat zij afzien van hun recht van voorkoop) van de afdeling Bouwzaken van de gemeente is opgemaakt en het perceel officieel in verschillende kavels is verdeeld. In dat geval moet er een geodetisch ingenieur worden ingeschakeld.

Laat in geval van twijfel in de koopovereenkomst vastleggen dat het perceel een bouwkaavel betreft. De koopsom moet in principe pas worden betaald na inschrijving van de voorlopige aantekening en nadat de overeenkomst rechtsgeldig is geworden. Vraag de notaris bij het sluiten van de overeenkomst uitdrukkelijk naar eventuele reeds bestaande opties van derden.

5.3 Grondprijzen

De prijzen van bouwkaavels wisselen, afhankelijk van de ligging en de vraag. Gemiddelden voor de prijzen in een bepaald gebied kan de commissie van deskundigen voor onroerende goederen (Gutachterausschuss) van het district Kleef geven. De commissie bestaat uit deskundige vrijwilligers. Op basis van hun analyse van alle verkochte percelen wordt de regionale markt transparant gemaakt. Een dergelijke instelling bestaat tot dusver alleen in Duitsland. Dat gebeurt in de vorm van de in de regel in januari opgemaakte kaart waarop de richtwaarde voor de grond staat aangegeven (Bodenrichtwertkarte). Hier kunt u indien nodig ook



InfraPlus

Straßen- und Kanalbau GmbH

- **Erdbeuugungen:** Herstellen van Baugruben, Sandplatten, Schottertragschichten, Vegetationstragschichten u. v. m.
- **Kanalarbeiten:** Verlegen van Regen- und Schmutzwasserleitungen, Herstellen van Mulden und Rigolen, Herstellen van Anschlüssen an den öffentlichen Kanal u. v. m.
- **Straßenbau:** Herstellen van wassergebundenen Wegedecken, Pflasterarbeiten, Erstellen von Randeinfassungen, Bordsteinabsenkungen u. v. m.

InfraPlus · Kersten & Janßen GmbH
 Im Schlop 6 · 47559 Kranenburg · Tel.: 02826 918228
 Fax: 02826 918295 · E-Mail: infraplus@gmx.de
 Mobil: 0173 2187496 oder 0171 4152268



TIEFBAU KREBBER GMBH

- Abbruch- und Erdarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Kanal- und Straßenbau

Telefon: 02821/47175
www.tiefbau-krebber.de



5. De bouwkaavel

een taxatierapport voor een perceel laten opmaken. De gemiddelde richtwaarde van de grond is de gemiddelde waarde per vierkante meter van bouwrijpe kavels op die locatie in een gebied. Deze waarde geeft echter niet altijd de prijs weer die er op de vrije markt wordt betaald, maar is slechts een indicatie.

5.4 Opstalrecht

Gewoonlijk wordt bij de koop van een perceel de volledige koopsom betaald. Grond worden echter steeds duurder. Het alternatief voor de dure koop van een perceel is het opstalrecht als koopvorm. Dat is een door het kadaster erkend recht om te bouwen op de grond van een ander gedurende een vaste periode, vaak 99 jaar. Eigenaar van het perceel blijft de opstalgever. De zogenaamde opstalgerechtigde is daarentegen eigenaar van het door hem gebouwde pand.

Het opstalrecht geeft de opstalgerechtigde een positie ten aanzien van het perceel die lijkt op die van de eigenaar, met de bijbehorende rechten en plichten. De opstalgerechtigde mag het huis verbouwen, verhuren, vererven en verkopen. Een opstalrecht komt tot stand door middel van een notariële akte. In plaats van een koopsom moet er echter opstalrente, jaarlijks 3 – 4 % van de waarde van het perceel, tot de beëindiging van het opstalrecht worden betaald. Ook de kosten voor het bouwrijp maken van het perceel neemt in de regel de opstalgerechtigde voor zijn rekening.

De gemeente Kranenburg biedt op dit moment percelen met opstalrecht aan in de deelgemeente Nütterden (zie hiervoor ook hoofdstuk 5).

5.5 Bijkomende kosten bij de koop van een kavel

Als u een perceel koopt, moet u ook rekening houden met de bijkomende kosten:

- Kosten voor notaris en kadaster (ongeveer 1,5 % van de koopsom)
- Overdrachtsbelasting (3,5 % van de koopsom)
- Als het perceel nog niet bouwrijp is of het door opdeling van een groter perceel opnieuw bouwrijp moet worden gemaakt, kunnen er in het kader van het bouwrijp maken kosten voor wegeaanleg en afwatering voor uw rekening komen. Of dat zo is en hoe hoog die kosten zijn, kunt u bij de afdeling Bouwzaken van de gemeente navragen.

Andere Kosten waarmee u te maken kunt krijgen:

- Inmeten van het nieuwe perceel (2–7% van de koopsom, afhankelijk van de omvang van de te verrichten werkzaamheden)
- Provisie van de makelaar (ongeveer 3,5 % van de koopsom): Makelaarsprovisie is ook verschuldigd bij telefonische bemiddeling. Indien hetzelfde perceel door meerdere ma-

kelaars wordt aangeboden, dan moet u hier meteen op wijzen om te voorkomen dat u meerdere malen provisie moet betalen. Het is aan te bevelen een schriftelijke overeenkomst met de makelaar te sluiten.

5.6 Dienstbaarheden

Dienstbaarheden geven de gerechtigden toestemming om op een bepaalde manier gebruik te maken van een perceel. Dienstbaarheden zijn dus beperkte zakelijke rechten op percelen (bij vruchtgebruik ook op zaken en rechten) die de eigenaar van het perceel beperken in het gebruik van zijn perceel of in de uitoefening van zijn rechten. Men onderscheidt in Duitsland de zogenaamde erfdienstbaarheid, het vruchtgebruik, de beperkte persoonlijke dienstbaarheid, het permanent woonrecht of permanent gebruiksrecht en de bouwplicht.

5.7 Grondlast

De grondlast (Reallast) verplicht de eigenaar van een perceel om terugkerende diensten te verlenen (bijvoorbeeld de plicht tot regelmatige levering van goederen in natura bij het 'Altenteil' – aandeel in de opbrengst van het boerenbedrijf dat de boer nog behoudt na overdracht van zijn bezittingen aan zijn opvolger).

5.8 Hypotheekrechten

De hypotheekrechten, dus hypotheeken, niet-accessoire zekerheid op een stuk grond alsmede renteschulden, zijn wettelijk gezien zakelijke gebruiksrechten. De hypotheekverstrekker kan betalingen die verband houden met het perceel verhalen door middel van een gedwongen verkoop. Economisch gezien zijn hypotheekrechten vormen van grondkrediet.

5.9 Bouwplicht

Een perceel kan ook met een zogenaamde bouwplicht zijn belast. In hoofdstuk 7 vindt u hierover meer informatie.

5.10 Recht van voorkoop

Het recht van voorkoop is een zakelijk recht dat inbreuk maakt op een koopcontract tussen twee andere personen. Dit is alleen toegestaan voor grond. Als u een stuk grond koopt, dan wordt de gemeente Kranenburg hierover geïnformeerd door de ingeschakelde notaris. De gemeente beslist dan of zij uw plaats in het koopcontract inneemt. Zij kan en zal dit echter uitsluitend doen, wanneer het publiek belang in het geding komt door uw aankoop van de grond.

Wenn man ein Haus baut - Sicherheit vom ersten Spatenstich an!

Jede Baumaßnahme ist mit wirtschaftlichen Risiken verbunden. Deshalb ist neben der richtigen Finanzierung auch eine gute Absicherung erforderlich, die vor finanziellen Folgen bei auftretenden Schäden schützt. Sie ist das solide Fundament, das für die Sicherheit des Hauses und seiner Eigentümer sorgt. Wichtig ist hierbei jedoch, so erklären Experten der Provinzial Rheinland, dass der Abschluss der notwendigen Versicherungen bereits bei Baubeginn erfolgt.

So manches Bauvorhaben ist ein Vorhaben geblieben, da der Bauherr für Schäden haften musste und nicht versichert war. Wegen der zahlreichen Gefahrenquellen, die von Bauarbeiten für die Umgebung, Passanten und die am Bau beteiligten Personen ausgehen, hat der Gesetzgeber dem Bauherren Sorgfalts- und Aufsichtspflichten auferlegt, die nicht auf andere Personen übertragen werden können.

Der Bauherr ist unter anderem verantwortlich für die Verkehrssicherheit auf seinem Grundstück, für eine ausreichende Beschilderung, Beleuchtung und Absperrung der Baustelle. Er muss auch die Tätigkeiten des Architekten, des Bauunternehmers und der Bauhandwerker überwachen. Im Schadenfall tritt die Bauherren-Haftpflichtversicherung ein, sie übernimmt nicht nur die Zahlung

von Ansprüchen, sondern schützt auch vor unberechtigten Forderungen.

Naturgewalten machen vor einem Rohbau nicht halt, und die Schäden die sie anrichten, können den Bauherren finanziell stark belasten, ihn sogar ruinieren. Für Schäden, die an der Bauleistung durch höhere Gewalt oder andere unabwendbare Umstände auftreten, muss der Bauherr ebenfalls aufkommen.

Eine Bauleistungsversicherung ersetzt diese Schäden. Mit ihr sind der Bauherr und die mit der Bauausführung beauftragten Firmen durch nur einen Versicherungsvertrag während der gesamten Bauzeit in den Versicherungsschutz einbezogen. Es wird also auch Schutz vor Risiken geboten, die eigentlich den Bauunternehmer oder die Bauhandwerker betreffen. Im allgemeinen ist es aus diesen Gründen üblich, den Versicherungsbeitrag anteilig auf alle Partner umzulegen.

Ist die Bauzeit beendet, gilt es für den glücklichen Hausbesitzer den Wert des neuen Heimes zu sichern. Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden sind die Bedrohungen, denen Häuser täglich ausgesetzt sind, und die den Besitzern häufig finanzielle Schäden zufügen. Mit einer Wohngebäudeversicherung der Provinzial Rheinland kann für solche Schäden Vorsorge getroffen werden.

www.provinzial.com



Heiner Burke



Sebastian Twardowski



Jens Eckermann



"Graag helpen wij u
in uw eigen taal verder!"

Geschäftsstellenleiter
Heiner Burke
Markt 1
47559 Kranenburg
Telefon 02826 90430
www.provinzial-burke.de

PROVINZIAL
Die Versicherung der  Sparkassen



6. Kavels voor woningbouw in gemeentelijk eigendom



In de deelgemeenten Kranenburg en Nütterden worden regelmatig bouwkavels die de gemeente Kranenburg in eigendom heeft te koop aangeboden. In de regel zijn deze kavels bedoeld voor bebouwing met vrijstaande of twee-onder-een-kaphuizen. De kavelgrootte ligt meestal tussen de 450 m² en de 700m². Het aanbod is vooral bedoeld voor jonge gezinnen met kinderen die tot nu toe nog geen eigen woning hadden.

Deze groep komt volgens de actuele verkoopvoorwaarden in aanmerking voor een aanzienlijk gereduceerde verkoopprijs. In de deelgemeente Nütterden biedt de gemeente ook kavels aan met recht van opstal. Behalve de betaling van de lopende opstalrente dient de opstalgerechtigde de kosten voor het bouwrijp maken terug te betalen.

Voor alle kavels geldt dat er binnen drie jaar een woonhuis voor eigen gebruik moet zijn gebouwd dat gereed is voor bewoning. Om zeker te stellen dat er aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal de gemeente een voorlopige aantekening in het kadastraal register laten opnemen. Als het woonhuis niet door de eigenaar zelf wordt bewoond of als dat binnen 5 jaar nadat

het huis gereed is niet het geval is of het huis wordt verkocht, dan moet er een aanvulling op de koopsom worden betaald. De vraag overtreft momenteel het aanbod van het aantal beschikbare bouwkavels.

Om die reden heeft de gemeenteraad van Kranenburg besloten om een nieuw bouwgebied te plannen in het zuiden van het dorp Kranenburg. Informatie over het actuele gemeentelijke aanbod van kavels en de actuele prijzen daarvan vindt u op internet via www.kranenburg.de, onder de rubriek "Bürger – Bauen und Wohnen". Daar treft u ook een aanmeldingsformulier aan. Gewoon printen, invullen en naar de gemeente Kranenburg sturen. Natuurlijk kunt u zich ook persoonlijk door de afdeling Onroerend Goed van de gemeente, telefoon +49 (0)2826-79-69, laten adviseren.

Het aanbod van de gemeente is uitsluitend beschikbaar voor particulieren. Makelaars in onroerend goed, bouwheren en projectontwikkelaars mogen het aanbod niet voor commerciële doeleinden gebruiken. U bent geheel vrij bij het realiseren van uw plannen, want u bent niet gebonden aan enige makelaar, architect, kredietinstelling of bouwheer.



7.1 Bouwrecht algemeen

Het publieke bouwrecht omvat het totaal van wettelijke voorschriften, die de bebouwing van de grond regelen. Het is in Duitsland in drie onderdelen gesplitst. Dat is het ruimtelijk ordeningsrecht (Bauplanungsrecht) van de Bondsrepubliek en het bouwrecht (Bauordnungsrecht) en het aanvullende bouwrecht (Baunebenrecht), beiden op deelstaatniveau geregeld. Het ruimtelijk ordeningsrecht dat door het Duitse Bouwwetboek (BauGB) en de bouwgebruiksverordening (BauNVO) wordt geregeld, is in de gehele Bondsrepubliek van toepassing en regelt de integratie van het bouwplan in de omgeving. Deze federale wetten worden door bestemmingsplannen die de raad in een gemeente vaststelt als lokaal recht uitgevoerd. Eenvoudiger uitgedrukt houden beide wetten, en daarmee uiteindelijk ook het bestemmingsplan, zich bezig met de vraag waar en wat er mag worden gebouwd.

Het bouwrecht (in Noordrijn-Westfalen = Landesbauordnung NRW) concentreert zich op de uitvoering van het bouwplan op de betreffende kavel en regelt hoe er in elk specifiek geval mag worden gebouwd. Het aanvullend bouwrecht omvat de rechtsgebieden die met hun voorschriften ook betrekking hebben op de bouw. Hiertoe behoren o.a. de monumentenwet, het wegenbouwrecht, het waterrecht, het landschapsrecht, het immissiebeschermingsrecht, het afvalrecht en ook de plaatselijke voorschriften voor de vormgeving, vergelijkbaar met de Nederlandse welstands- en schoonheidscommissie en de gemeentelijke bouwverordening.

Voorwaarde voor een bouwvergunning is dat het bouwplan in overeenstemming is met het ruimtelijk ordeningsrecht en het bouwrecht en de verdere publiekrechtelijke voorschriften (Baunebenrecht).

7.2 Ruimtelijk ordeningsrecht

De uit het zelfbeschikkingsrecht van de gemeentes voortvloeiende planningssoevereiniteit omvat het recht en de plicht om voor een geordende stedenbouwkundige ontwikkeling te zorgen. Steden en gemeenten oefenen hun planningssoevereiniteit uit met de instrumenten die de ruimtelijke ordening biedt. Uiteraard houdt ook de gemeente Kranenburg zich met bouwplanning bezig en zorgt daarmee voor een geordende stedenbouwkundige ontwikkeling in de hele gemeente. Andere belangrijke doelen van de bouwplanning zijn een sociaal rechtvaardig gebruik van de grond en het garanderen en ontwikkelen van natuurlijke bestaansvoorwaarden.

De bouwplanning verloopt in twee stappen. Zij omvat de structuurvisie als voorbereidend en het bestemmingsplan als bindend bebouwingsplan (§1 BauGB). De gemeenteraad is verantwoordelijk voor de vaststelling van de structuurvisie en de bestem-

mingsplannen. De procedure voor het vaststellen van bebouwingsplannen is precies geregeld in het Duitse bouwwetboek (BauGB). Zo voorziet een vaststellingsprocedure, maar ook een wijzigingsprocedure voor bebouwingsplannen in burgerparticipatie. Dat biedt u de mogelijkheid om een actieve rol te spelen in de bouwkundige ontwikkeling van de gemeente Kranenburg.

7.3 Structuurvisie

De structuurvisie (Flächennutzungsplan – voorbereidend bebouwingsplan) omvat het totale gebied van de gemeente en ordent, zoals de Duitse naam al goed aangeeft, de te verwachten behoefte aan grond voor afzonderlijke gebruiksdoeleinden (bijv. voor wonen, werken, verkeer, recreatie, groen, landbouw en grond die nog geen specifieke bestemming heeft).

De structuurvisie (FNP) moet inhoudelijk passen in het gebiedsontwikkelingsplan van het regeringsdistrict Düsseldorf waar het onder valt. Het FNP is alleen voor overheidsinstanties bindend en geeft een ruw overzicht. Een structuurvisie kun je dus zien als een “beleidsmatig ontwikkelingsplan” dat bindend is voor de gemeente, maar extern geen rechtsgeldigheid bezit. Daardoor kan er aan het FNP geen enkele aanspraak worden ontleend op het daarin weergegeven gebruik. Een bouwheer kan geen bouwrecht ontlenuen aan de structuurvisie. Ook als uw perceel in de structuurvisie de bestemming ‘woningbouw’ heeft, kunt u daaraan niet automatisch het recht op bebouwing van het perceel ontlenuen.

7.4 Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan (B-Plan) omvat de juridisch bindende bepalingen voor de stedenbouwkundige ordening van een bepaald, ruimtelijk begrensd gebied binnen de gemeentegrenzen. Daarmee regelt het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van grond en bodem. Het is voor iedereen bindend. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de grond. Het geeft de randvoorwaarden voor bebouwing. De inhoud ervan wordt bepaald conform standaard bestemmingsbepalingen zoals die worden genoemd aan het eind van § 9 BauGB. De gemeenteraad beslist over het opstellen van een bestemmingsplan voor zover dat voor de stedenbouwkundige ontwikkeling en ordening noodzakelijk is. De raad beslist of het bestemmingsplan in de statuten wordt opgenomen. Na de bekendmaking zoals dat plaatselijk gebruikelijk is, wordt het bestemmingsplan wettelijk bindend.

In het bestemmingsplan worden met name het soort (zuiver woongebied, algemeen woongebied, dorpsgebied, gemengd gebied, kerngebied, industriegebied, gebied met een speciale bestemming enz.) en de mate van gebruik voor bouwdoeleinden (bijv. aantal basisarealen, vloeroppervlakken en



volledige verdiepingen en de hoogte van gebouwen) vastgelegd. Voorts worden er overige voor de stedenbouwkundige ontwikkeling relevante bepalingen opgenomen, bijv. het bebouwbare deel van percelen, begrensd door bouwgrenzen, resp. bouwlijnen, de verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen enz.

Verder kan het bestemmingsplan regelingen bevatten voor het aantal toegestane woningen per gebouw, voor het gebruik van het onbebouwde deel van het perceel, in het bijzonder voor de bouw van garages, carports en parkeerplaatsen of bijbehorende voorzieningen of de nokrichting. Verder staat er in een bestemmingsplan of en welke maatregelen er moeten worden getroffen om de nadelige effecten die de bebouwing van een perceel voor de natuurlijke omgeving heeft, te compenseren (Eingriffsregelung). Al naar gelang de situatie zijn er meer bepalingen mogelijk, respectievelijk noodzakelijk. Simpel gezegd wordt er dus geregeld wat, hoe en waar er mag worden gebouwd. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten allerlei publieke en private belangen eerlijk tegen elkaar worden afgewogen. Een bestemmingsplan kan ook worden gewijzigd voor zover dat voor de stedenbouwkundige ontwikkeling en ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Als potentiële bouwheer is het verstandig dat u van te voren bij de gemeente naar de inhoud van het bestemmingsplan informeert, waaronder het perceel waarvoor uw plannen heeft valt. Zo kunt u beoordelen of de bouwplannen in overeenstemming zijn met de voorschriften. Als uw bouwplan aan de voorschriften van het bestemmingsplan voldoet, kunt u wettelijk aanspraak maken op een bouwvergunning. Er bestaat geen wettelijke aanspraak op het opstellen van een bestemmingsplan.

Denk eraan dat de voorschriften van een bestemmingsplan het karakter hebben van een wettelijke norm. Zij dienen er niet toe, burgers met bouwplannen abstracte voorschriften voor de vormgeving of een van hogerhand opgelegde smaak voor te schrijven. Zij zijn noodzakelijk om ondanks alle individuele vrijheid bij het bouwen uiteindelijk te komen tot een fraai totaalbeeld van uw woonwijk.

De gemeente Kranenburg heeft bestemmingsplannen voor grote delen van de deelgemeenten Kranenburg en Nütterden. Voor de overige deelgemeenten (uitgezonderd kleine gebieden als Niel en Wyler) zijn er geen bestemmingsplannen.

7.5 Uitzonderingen en vrijstellingen

Bij een kleine afwijking van de eisen en criteria van het bestemmingsplan, kan een formeel niet toegestaan plan toch worden uitgevoerd door een uitzondering te maken en/of vrijstelling te verlenen (§ 31 BauGB). De beoordelingsmarge

voor het maken van een uitzondering of het verlenen van een vrijstelling is aan de afdeling Bouwzaken.

Het Duitse bouwwetboek biedt de mogelijkheid om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken indien het bestemmingsplan uitdrukkelijk in een uitzondering voorziet. Verder kunt u om een vrijstelling vragen op stedenbouwkundige gronden. Een vrijstelling dient in tegenstelling tot een uitzondering schriftelijk te worden aangevraagd en staat niet uitdrukkelijk in het bestemmingsplan vermeld. Vrijstellingen zijn echter alleen mogelijk als de hoofdlijnen van de gemeentelijke planning niet worden aangetast en de afwijking in stedenbouwkundig opzicht is te verantwoorden. Voorts mogen de belangen van burens niet worden geschaad. In de regel moet een vrijstelling daarom worden gerechtvaardigd door een bijzondere situatie. Individuele en persoonlijke redenen zijn voor het bouwrecht niet relevant.

7.6 Binnen de bebouwde kom

Er zijn in elke deelgemeente van de gemeente Kranenburg bebouwde delen waarvoor geen gekwalificeerd bestemmingsplan is opgesteld. Meestal zijn deze gebieden vroeger zonder bestemmingsplan ontstaan. In dit geval spreekt het bouwplanrecht van zogenaamd "Innenbereiche" (bebouwde kom) conform § 34 BauGB. Vooral de afbakening naar het gebied buiten de bebouwde kom conform § 35 BauGB is daarbij niet altijd eenvoudig. Zo kunnen ook grotere onbebouwde delen binnen de bebouwde kom worden toegerekend aan het "Außenbereich" (buitengebied = buiten de bebouwde kom). Ook kleinere gehuchten met maar een paar huizen maken in de regel geen deel uit van de bebouwde kom.

In deze gebieden binnen de bebouwde kom is bebouwing toegestaan als deze in overeenstemming is met de voorschriften in § 34 BauGB. Volgens die voorschriften is een plan toegestaan als het wat betreft aard en mate van gebruik voor bouwdoeleinden, de bouwwijze en het grondoppervlak dat er wordt bebouwd in de naaste omgeving past en het gegarandeerd bouwrijp is of gemaakt kan worden. Criteria voor het inpassen zijn in essentie het gebruiksdoel (bijv. woonhuis in een woongebied), de mate van gebruik (hoogte van het gebouw, aantal verdiepingen, benutting van het perceel, enz.) de bouwwijze (vrijstaand of twee-onder-een-kap) en het perceeloppervlak dat wordt bebouwd (bijv. hoe diep het pand wordt en hoe ver het van de straat afligt). Er moet worden voldaan aan de eisen voor gezonde woonomstandigheden en het stads/dorpsbeeld mag niet worden aangetast. Verder moet er toestemming van de gemeente worden verkregen. Die mag de toestemming echter alleen om stedenbouwkundige redenen weigeren. In de bebouwde kom bepaalt dus de bebouwing in de omgeving de criteria voor het inpassen van een plan en daarmee of het is toegestaan. Hoe homogener



een aanwezige bebouwing, hoe meer aanpassing aan deze bebouwing er is vereist.

De delen van de deelgemeenten met samenhangende bebouwing heeft de gemeente Kranenburg in statuten vastgelegd. Deze statuten kunnen op het stadhuis van de gemeente worden ingezien.

7.7 Buitengebieden

Het buitengebied is een gebied waarvoor de gemeente geen bestemmingsplan heeft en dat buiten de deelgemeenten met een samenhangende bebouwing ligt. In principe mag er niet worden gebouwd in het buitengebied (§ 35 BauGB). Het moet een recreatieve waarde bieden en is bestemd voor agrarisch en bosbouwkundig gebruik.

Het ruimtelijke ordeningsrecht staat bebouwing in dit gebied slechts toe als u een zogenaamd 'geprivilegieerd plan' (privilegiertes Vorhaben) heeft en dit niet in strijd is met publieke belangen. Tot de geprivilegieerde bouwplannen behoren on-

der andere agrarische en bosbouwkundige bedrijven, openbare zorginstellingen en afvalverwerkende voorzieningen, windenergie-installaties, biomassa-installaties en zakelijk gebruik dat bijzondere eisen stelt aan de omgeving of in een woongebied nadelige effecten heeft voor de naaste omgeving. Maar ook dergelijke bouwplannen mogen niet in strijd zijn met bepaalde publieke belangen als milieubescherming, monumentenzorg of watermanagement. Verder mogen zij niet in strijd zijn met regelingen van de structuurvisie en het landschappelijk plan. Alleen als er aan deze beide voorwaarden wordt voldaan, is een bouwplan in het buitengebied toegestaan. Neemt u in een concreet geval als u meer vragen heeft rechtstreeks contact op met de afdeling Bouwzaken.

Conclusie:

Een perceel mag in principe bebouwd worden als het

- binnen het bestemmingsplan past en bouwrijp is (verkeer, watervoorziening en riolering) (§ 30 BauGB);
- weliswaar niet onder een gekwalificeerd bestemmingsplan valt, maar in een gebied ligt dat een samenhangende bebouwing heeft, als het goed past in de omgeving en bouwrijp is of gemaakt kan worden (§ 34 BauGB).





8. De aanvraag en de bouwvergunning

8.1 Hoe het idee op papier komt

Elk bouwplan ontstaat eerst in het hoofd van de bouwheer die zijn eigen wensen en ideeën wil realiseren. Er moet veel ontwikkelingswerk worden verricht zodat het bouwwerk uiteindelijk ook overeenkomt met het oorspronkelijke idee. Doel van deze stap in het proces is het bouwplan. Het dient als leidraad voor de aannemers en werklui die het huis gaan bouwen. Het bouwplan is ook belangrijk voor de gemeente. Zij beslist aan de hand van het bouwplan of er een vergunning noodzakelijk is of dat er een vrijstelling mogelijk is. Informatie hierover vindt u in de bouwverordening van de desbetreffende deelstaat. Zorg ervoor dat het plan voor de start van de bouw definitief gereed is. Wijzigingen achteraf kosten veel tijd en er zijn vaak aanzienlijke kosten aan verbonden. Over het algemeen geldt: hoe beter de plannen zijn, hoe minder vragen en misverstanden er bij de uitvoering zijn.

Al bij de planning zou u rekening moeten houden met energiebesparende aspecten. Dankzij de voortgeschreden techniek is het tegenwoordig mogelijk dat woningen tot 70 % minder energie verbruiken. Hier volgt een kort overzicht van de mogelijkheden:

- **Laagenergiehuis:**

Op dit moment geldt het eisenpakket van de Duitse energiebesparingsverordening van 2009 (EnEV). De EnEV beperkt het specifieke transmissiewarmteverlies van het gebouw en de primaire energiebehoefte, afhankelijk van de compactheidsgraad.

- **Passiefhuis**

Deze bouwstandaard leidt momenteel tot een enorm laag energieverbruik. Door de juiste isolatie, een luchtdichte schil en moderne vensters is er op jaarbasis minder dan 15 kW/m² nodig voor de verwarming. De primaire energiebehoefte, inclusief de stroom voor het huishouden moet onder de 120 kWh (m²a) liggen. De m² hebben betrekking op het verwarmde woonoppervlak.

- **KfW-efficiëntiehuis 70 en 85 (EnEV 2009):**

Dit betreft een programma van de KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau – Kredietinstelling voor de wederopbouw). Daarbij wordt nieuwbouw met een primaire energiebehoefte van 70 resp. 85 kWh/m² op jaarbasis gesubsidieerd. Ook bij renovatie kan men subsidies en leningen aanvragen als het verbruik door energiebesparingsmaatregelen tot onder de algemene norm wordt verlaagd.

U moet voor het opstellen van het plan absoluut een vakman inschakelen. Deze brengt de vakkennis mee en weet waarop gelet moet worden. Zo zorgt hij dat de bouwwerkzaamheden probleemloos verlopen. In aanmerking komen architecten die in ieder geval zijn ingeschreven bij de Architektenkammer, of bouwkundige ingenieurs die deels gerechtigd zijn een aanvraag voor een bouwvergunning (hierna: indieningsge-

rechtigd) in te dienen. Ook 'Entwurfsverfasser' (bouwkundige tekenaars) kunnen een huis ontwerpen, maar dat mogen slechts kleine huizen zijn die aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen. Personen die een opleiding voor architectuur en bouwkunde hebben afgerond, door de overheid erkende bouwkundigen en vaklui en timmerlieden uit de bouw met een meestertitel zijn in Duitsland eveneens deels indieningsgerechtigd (vorlageberechtigt).

8.2 Aanwijzingen voor de vormgeving

Een huis is het visitekaartje van de eigenaar. Daaraan is onmiddellijk te zien, wat zijn smaak is en welke voorkeur hij heeft. Daarom doet iedere bouwheer zijn best om zijn huis zo aantrekkelijk mogelijk vorm te geven. Elk gebouw is uniek en weerspiegelt de individuele ideeën van de eigenaar. Hier zijn enkele aanwijzingen, waarop gelet moet worden. Vroeger ontstonden er zeer harmonieuze dorpsbeelden omdat de materiaalkeuze en de ambachtelijke technieken beperkt waren tot die van de eigen streek.

Tegenwoordig kunnen bouwstoffen uit de buurt, maar ook van ver komen. Daarnaast is de werkwijze ook verder ontwikkeld en gemoderniseerd. Dat leidt tot aparte gebouwen die zich echter moeilijk aan hun omgeving aanpassen en niet op hun plaats lijken. De typische huisvormen en bijzonderheden van de streek gaan daarbij geleidelijk verloren en worden vervangen door pompeuze gebouwen, modeverschijnselen die geen lang leven zijn beschoren. Dat betekent niet dat u zich helemaal moet aanpassen, maar door enigszins rekening te houden met de gebouwen in de buurt zal er een harmonie in de vormgeving ontstaan. De inbedding in de natuurlijke omstandigheden zorgt ervoor dat het huis op lijkt te gaan in het landschap. En vaak komt een eenvoudig huis veel eleganter en interessanter over.

Als u gebruik wilt maken van woonsubsidies van de overheid dan dient u ervoor te zorgen dat de bruto wooninhoud van uw huis niet meer dan "passend" is, afhankelijk van de grootte van het huishouden. Voor de details dient u zich in de voorbereidende fase te informeren bij de potentiële subsidieverstrekkers.

8.3 Betrokkenen bij de bouw

De bouwheer (m/v)

In de bouwverordening van de deelstaat is vastgelegd dat de bouwheer ervoor verantwoordelijk is dat het door hem in gang gezette bouwproject conform het publieke bouwrecht verloopt. De bouwheer dient voor bouwactiviteiten die vergunningsplichtig zijn een bouwkundig tekenaar, een aannemer en een bouwopzichter aan te stellen. Indien de personen die de opdracht van



8. De aanvraag en de bouwvergunning

de bouwheer hebben gekregen niet geschikt zijn door gebrek aan de juiste kennis of ervaring, dan kan de afdeling Bouwzaken voor of tijdens de bouw verlangen dat de ongeschikte opdrachtnemers worden vervangen of dat er deskundigen worden ingeschakeld. Hetzelfde geldt bij de bouw van z.g. vergunningsvrije gebouwen voor woondoeleinden. De bouwheer is ook verantwoordelijk voor het overleggen van bepaalde kennisgevingen en bewijzen aan de afdeling Bouwzaken.

Bouwkundig tekenaar (architect) (m/v)

De bouwkundig tekenaar moet voldoende vakkennis en ervaring bezitten voor de voorbereiding van het betreffende bouwplan. Hij is verantwoordelijk voor de volledigheid en bruikbaarheid van zijn ontwerp. Hij dient ervoor te zorgen dat de voor de uitvoering noodzakelijke tekeningen, berekeningen en instructies worden aangeleverd en dat deze conform het goedgekeurde ontwerp en de publiekrechtelijke voorschriften zijn. Indien de bouwkundig tekenaar op enkele vakgebieden niet beschikt over de vereiste deskundigheid en ervaring, dan dient hij ervoor te zorgen dat hiervoor geschikte vakmensen worden aangetrokken. In de regel zijn architecten, binnenhuisarchitecten en bouwkundige ingenieurs indieningsgerechtigd. Een schriftelijke verklaring dat men indieningsgerechtigd is (Bauvorlageberechtigung), wordt door de desbetreffende Architektenkammer of Ingenieurkammer afgegeven. U dient de door u gekozen bouwkundig tekenaar een verklaring van Baulageberechtigung en het bewijs dat hij voor aansprakelijkheid is verzekerd te laten overleggen. Indien de bouwkundig tekenaar zijn werkzaamheden beëindigd voor het gereed komen van de bouw, dan dient de bouwheer dit onverwijld aan de afdeling Bouwzaken te melden.

Met name bij de kennisgevingsprocedures en de vereenvoudigde vergunningsprocedure heeft de bouwkundig tekenaar een grotere verantwoordelijkheid. Hij is ook de contactpersoon voor bouwheren en derden (buren) wat betreft meningsverschillen over publiekrechtelijke voorschriften.

Vaak denken bouwheren dat zij alleen individueel en goedkoop bouwen als zij zo veel mogelijk zelf doen. Bij die grote hoeveelheid kwesties met betrekking tot juridische, technische, economische zaken en de vormgeving is de kans groot dat men het overzicht kwijtraakt. Door verkeerde inschattingen en latere wijzigingen kunnen de bouwkosten aanzienlijk hoger uitvallen. U doet er daarom goed aan, tijdig een bouwkundig tekenaar in te schakelen.

Als er een pand wordt gebouwd of verbouwd, is er altijd een 'Bauvorlageberechtigung' vereist. Deze is niet vereist bij een bestemmingswijziging of het afbreken van gebouwen. De Baulageberechtigung is evenmin vereist bij de bouw van "technisch eenvoudige" bouwwerken zoals tuinhuisjes, carports of garages. De bouwplannen moeten uiteraard ook hier voldoen aan de minimumeisen.

Aannemers en onderaannemers (m/v)

Elke (onder)aannemer is verantwoordelijk voor de correcte uitvoering van het door hem aangenomen werk volgens de algemeen erkende regels van de techniek en de ingediende bouwplannen conform de eventuele vergunning. Inzoverre is hij ook verantwoordelijk voor de juiste inrichting van en een veilige werksituatie op de bouwplaats. Hij dient het vereiste bewijs van de geschiktheid van de gebruikte bouwproducten en bouwwijze te leveren en op de bouwplaats bij de hand te hebben. De (onder)aannemer dient op verzoek van Bouw- en Woningtoezicht aan te tonen dat hij/zij is gekwalificeerd voor de uitvoering van deze werkzaamheden en over de juiste uitrusting beschikt. Daarbij komt het in het bijzonder aan op veiligheid, specifieke deskundigheid en ervaring of speciale voorzieningen van de onderneming met bijzondere apparatuur. Indien de (onder)aannemer voor afzonderlijke werkzaamheden niet beschikt over de noodzakelijke vakkennis en ervaring, dan dient men een geschikte gespecialiseerde ondernemer of vakmensen aan te trekken. Deze zijn verantwoordelijk voor uw werkzaamheden.

Bouwopzichter (m/v)

De bouwopzichter dient erop toe te zien dat de bouw wordt uitgevoerd conform het publieke bouwrecht, in het bijzonder de algemeen erkende regels van de techniek en het bestek en daarvoor de nodige instructies te geven. Hij dient in het kader van zijn taak te letten op een veilige werkwijze tijdens het bouwbedrijf op de bouwplaats, met name dat de werkzaamheden van de aannemers zonder risico's op elkaar aansluiten en de veiligheid op de bouwplaats is gewaarborgd en voldoet aan de wettelijke eisen. Dat ontslaat de (onder)aannemer niet van zijn verantwoordelijkheid. De bouwopzichter moet over de voor zijn taak vereiste deskundigheid en ervaring beschikken. Indien hij op enkele vakgebieden niet beschikt over de vereiste deskundigheid en ervaring, dan dient hij ervoor te zorgen dat hiervoor gespecialiseerde bouwopzichters worden aangetrokken. Deze nemen dan voor de desbetreffende onderdelen de plaats in van de bouwopzichter. De bouwopzichter dient de werkzaamheden van de gespecialiseerde bouwopzichter af te stemmen op zijn eigen werkzaamheden.

8.4 Aanvraag van de bouwvergunning

U ontvangt de (voorgedrukte) formulieren voor uw aanvraag van de bouwvergunning bij de afdeling Bouwzaken (Bauamt) van de gemeente Kranenburg of u download deze documenten gemakkelijk en eenvoudig op de PC via internet op www.kreis-kleve.de, rubriek "Wir für Sie" – "Formulare". De aanvraag voor de bouwvergunning moet bij de gemeente Kranenburg of rechtstreeks bij de dienst Bouw- en Woningtoezicht (Untere Bauaufsichtsbehörde) van district Kleve (adres: Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve) schriftelijk worden ingediend. Voor een aanvraag van de bouwvergunning zijn



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Diplom-Ingenieur Georg Hüttner



Nassauer Allee 84 · 47533 Kleve · Telefon: 02821 23824 · Telefax: 02821 20476 · E-Mail: vermessung.huettner@t-online.de · www.vermessungsbuero-huettner.net

HOHEITLICHE VERMESSUNGEN

DIGITALE PLANGRUNDLAGEN

GEOINFORMATION

Teilungs- und Grenzvermessungen · Gebäudeeinmessungen · Absteckungen aller Art · Nivellements · Kiesgrubenaufmasse mit Überwachungsmessungen · Erdmassenermittlungen

Amtlicher Lageplan zum Bauantrag · Plangrundlagen für Straßen- und Kanalbaumaßnahmen
Bebauungsplangrundlagen · Bestands- und Fachpläne

Beratende Tätigkeit in allen Grundstücksangelegenheiten · Gutachtertätigkeit · Beweis-sicherungs-messungen · Leitungskataster



Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. Stephan Seiler

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Gebäudeeinmessungen
- Amtliche Lagepläne
- Absteckungsarbeiten

- Beratung in Grundstücksangelegenheiten
- Teilungs- und Grundstücksvermessungen
- Sonstige Vermessungsleistungen

Ringstraße 20
47533 Kleve

Telefon: 02821 7133730
Telefax: 02821 7133943

E-Mail: info@vermessung-seiler.de
Internet: www.vermessung-seiler.de



Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. Heinrich Diedenhofen

Dipl.-Ing. Gerd Brauwers-Heelers

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

- Amtliche Lagepläne zum Bauantrag
- Lage- und höhenmäßige Absteckungen
- Grundstücksteilungen
- Gebäudeeinmessungen
- Grenzvermessungen

Südring 41

47574 Goch

Telefon: 0 28 23 / 97 20 0

Telefax: 0 28 23 / 97 20 30

info@oebvi-diedenhofen.de

info@oebvi-brauwers.de

www.oebvidiedenhofen.de



Dipl.-Ing. Lothar Michels

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ansprechpartner für alle Grundstücks-angelegenheiten, z. B.:

- Plangrundlagen und Bestandslagepläne
- Amtliche Lagepläne zum Baugesuch
- Grundstücksteilungen
- Grenzvermessungen
- Grob- und Feinabsteckungen
- Gebäudeeinmessungen

Lindenallee 48

47533 Kleve

Telefon: 02821 26888

Telefax: 02821 18679

E-Mail: info@michels-vermessung.de

Internet: www.michels-vermessung.de



8. De aanvraag en de bouwvergunning

onder andere heel wat documenten (bouwtekeningen, bestek) noodzakelijk voor de beoordeling van het bouwproject. Complete documentatie van de bouwplannen zijn een essentiële voorwaarde voor een probleemloze en korte vergunningsprocedure. Denk eraan dat de aanvraag is gebonden aan een bepaalde vorm en in het juiste veelvoud (in de regel in drievoud) wordt ingediend bij Bouw- en Woningtoezicht. De bouwheer en de bouwkundig tekenaar moeten de aanvraag, de bouwkundig tekenaar bovendien de tekeningen en het bestek ondertekenen. Minimaal vereist zijn:

- Voorgedrukt aanvraagformulier
- Situatieschets op schaal 1:1000 of 1:500
- Overzichtskaart op schaal 1:5000 (verkrijgbaar bij de afdeling Bouwzaken (Bauamt) van de gemeente Kranenburg of bij district Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung)
- Evt. gelegaliseerd uittreksel van de overzichtskaart op schaal 1:5000 (verkrijgbaar bij de afdeling Bouwzaken van de gemeente Kranenburg of district Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung)
- Bouwtekeningen op schaal 1:100 met plattegronden, doorsnedes en aanzichten op de juiste schaal
- Berekening van het bebouwde oppervlak, de oppervlakte van de verdieping, het aantal grondvlakken/verdiepingen, de kosten voor de ruwbouw en de totale bouwkosten en van de inhoud van het gebouw
- Bewijs parkeerplaatsen
- Evt. bewijs van stabiliteit (statica/constructeur)
- Evt. de vormgeving van het niet bebouwde deel met bomen en soorten beplanting
- Evt. bewijs van warmte- en geluidsisolatie
- Vragenformulier m.b.t. statica

De medewerkers die de aanvraag behandelen, moeten aan de hand van de aan hen overlegde documenten alle belangrijke kwesties die van belang zijn voor de controle van uw bouwproject kunnen beoordelen. De omvang van de noodzakelijke controle, en daarmee van de noodzakelijke documenten, hangt af van het project waarvoor de aanvraag is gedaan. Als de ingediende documenten essentiële gebreken vertonen, eist de wetgever dat Bouw- en woningtoezicht de behandeling van de aanvraag afwijst. Het tijdverlies dat daarmee gepaard gaat, is ergerlijk. Daarom moet u de documenten altijd compleet indienen.

8.5 De bouwvergunning

Alle bouwplannen, en daaronder verstaat men de bouw, een verbouwing of bestemmingswijziging of de sloop van een bouwwerk, zijn in principe vergunningsplichtig. Voor zover er geen uitzondering van toepassing is, is er een vergunning van Bouw- en Woningtoezicht (bouwvergunning) noodzakelijk. De bouwvergunning dient schriftelijk te worden verleend wanneer de aanvraag voldoet aan de normen van het publieke bouwrecht. Zij is ook van toepassing voor de rechtsopvolgers van de bouwheer.

Met de bouwvergunning wordt u een reeks van rechten en plichten opgelegd. Lees de bouwvergunning, ook in de drukte van de bouw als u veel andere zaken aan uw hoofd heeft, met haar vele nevenbepalingen en instructies grondig door. Door de nevenbepalingen en voorschriften zijn er vaak kleine correcties toegepast of is er bepaald dat er voor de aanvang van de bouw nog iets moet worden geregeld. Als bouwheer bent u ervoor verantwoordelijk dat de nevenbepalingen in acht worden genomen. De instructies in de bouwvergunning bevatten belangrijke informatie waarop u tijdens de bouw moet letten.



- ARCHITEKTUR
- STATIK
- BAULEITUNG
- SCHALL- & WÄRMESCHUTZ
- ENERGIEBERATUNG
- WERTGUTACHTEN



ARCHITEKTUR – UND INGENIEURBÜRO BRAAM GbR

Große Straße 61
47559 Kranenburg

Telefon 02826 / 92 120
Telefax 02826 / 92 130
braam-ing@t-online.de
www.braam-ing.de





*Angenehm,
Passivhaus*

**Architektur
Generalplanung
Projektentwicklung
Energieberatung
Sanierung
Passivhaus
Schlüsselfertiges Bauen**



Architektin Dipl.-Ing. Ch. Behrens

Mitglied der IG Passivhaus · REPPCO GmbH
Großer Markt 6 · 47533 Kleve · Fon 0 28 21/72 60 30 · www.reppco.de



8. De aanvraag en de bouwvergunning

De bouwvergunning vervalt als er niet binnen drie jaar wordt begonnen met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden en als de uitvoering langer dan een jaar worden onderbroken. Deze termijn kan op schriftelijk verzoek meerdere malen met een jaar worden verlengd. Dit verzoek moet voor het verlopen van de termijn van drie jaar worden ingediend.

Voor de bouwvergunning wordt er uitsluitend gekeken of het plan niet in strijd is met de publiekrechtelijke voorschriften. Overtredingen van het privaatrecht, bijvoorbeeld of het plan ook privaatrechtelijk uitvoerbaar is, worden in deze procedure niet beoordeeld. Bestaande privaatrechtelijke beperkingen, bijvoorbeeld recht van overpad en zakelijke rechten op de leidingen op uw bouwkaavel die het bouwplan in de weg zouden kunnen staan, blijven onaangetast. De bouwvergunning is een belangrijk document. Bewaar dit alstublieft in zijn geheel.

Voor de gemeente Kranenburg is de districtscommissaris van district Kleve (adres: Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve, Tel. +49 (0)2821-85-418) de verantwoordelijke instantie voor bouwvergunningen. Aanvragen voor een bouwvergunning dient men in de regel via de gemeente bij de verantwoordelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht in te dienen.

8.6 Het verloop van de procedure voor de bouwvergunning

Voor de aanvraag wordt op het registratiekantoor van de dienst Bouw- en Woningtoezicht van district Kleve digitaal een dossier aangemaakt en een dossiernummer afgegeven. Na registratie en een beoordeling vooraf wordt er een ontvangstbevestiging aangemaakt. Daarin vindt u ook de naam, het telefoonnummer en het e-mailadres van de ambtenaar die uw dossier behandelt.

De verantwoordelijke ambtenaar controleert de aanvraag meteen op volledigheid, beoordeelbaarheid en of het in principe niet in strijd is met het ruimtelijk ordeningsrecht (Vorprüfung). Vervolgens stelt de behandelaar vast, welke verdere beslissingen, stellingnames en rapporten er van andere instanties respectievelijk deskundige instanties moeten worden opgevraagd. Na de beoordeling vooraf vraagt de vergunningverlenende instantie u, indien nodig, om aanvullende documenten, kopieën voor de procedure of andere noodzakelijke gegevens.

Het is in uw eigen belang dat u uitsluitend volledige documentatie indient die gereed is voor beoordeling. De dienst Bouw- en Woningtoezicht moet de aanvraag afwijzen als de het voorstel onvolledig is of gebreken vertoont. De duur van de afhandeling hangt af van de volledigheid van de aanvraag. Bij onvolledigheid blijft de aanvraag liggen tot alle nog in te dienen stukken binnen zijn. Als de aanvraag volledig is, wordt er beoordeeld of deze voldoet aan de criteria van het bouwrecht en het ruimtelijke ordeningsrecht. Tegelijkertijd wordt er aan de deskundige instanties en overige diensten die in het betreffende geval ingeschakeld moeten worden om een standpunt gevraagd. Zodra alle standpunten beschikbaar zijn en niets het bouwplan meer in de weg staat, wordt de bouwvergunning verleend. Als uw bouwplan in overeenstemming is met het publieke bouwrecht, kunt u wettelijk aanspraak maken op het verlenen van de bouwvergunning. De bouwvergunning omvat in de regel voorschriften en instructies. De bouwplannen worden van een stempel voorzien en in enkelvoud als onderdeel van de bouwvergunning aan u teruggegeven. Lees alstublieft de nevenbepalingen, instructies en eventuele groene aantekeningen op de bouwplannen grondig door, aangezien deze deel uitmaken van de bouwvergunning.

8.7 Instemming van de gemeente

De gemeente moet worden betrokken bij de vergunningsprocedure zodat de planningssovereiniteit van de gemeente is gegarandeerd. Conform § 35 BauGB beslist de vergunningverlenende instantie samen met de gemeente of een bouwplan wordt goedgekeurd. Indien zij geen overeenstemming bereiken, is de vergunningverlenende instantie in principe gebonden aan de gemeentelijke beslissing, tenzij deze uitdrukkelijk in strijd is met de wet. Bij rechtsgeldigheid van een bestemmingsplan is de overeenstemming niet meer noodzakelijk, aangezien de gemeente met het bestemmingsplan haar plannen al in de vorm van een statuut met algemene geldigheid heeft vastgelegd.

8.8 Vergunningsvrije plannen

§ 65 van de BauO (bouwverordening) NRW regelt voor welke bouwwerken en delen daarvan er geen bouwvergunning is

Seit
1984

Ihr Immobilienpartner am Niederrhein

Helmut den Brok

Haus- und Grundstücksmakler

Vermittlung von:

- Baugrundstücken
- Mietobjekten
- Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Eigentumswohnungen
- Landwirtschaftlichen Objekten

Tel.: 0 28 21 - 2 45 76

Georgsweg 6, 47559 Kranenburg-Nütterden

Internet: www.hdb-immobilien.de
Email: Info@hdb-immobilien.de



8. De aanvraag en de bouwvergunning

vereist. In lid 1 tot 3 worden deze gebouwen tot slot opgesomd. Wij adviseren bouwheren echter beslist om zich reeds vooraf te informeren of hun bouwplan vergunningsvrij of vergunningsplichtig is. Het is namelijk niet aan de bouwheer om te beslissen of zijn plannen vergunningsvrij zijn, maar aan de dienst Bouw- en Woningtoezicht. Er moet echter rekening worden gehouden met het feit dat men zich, ondanks vergunningsvrijheid, aan de bepalingen van de bouwverordening van de deelstaat dient te houden. Dat zijn bijvoorbeeld de minimale afstandsnormen, de stabiliteit en ook de bepalingen van een rechtsgeldig bestemmingsplan of bijv. statuten over de vormgeving. U dient op eigen verantwoordelijkheid te informeren naar de desbetreffende bepalingen en u hier bij de bouw ook aan te houden. Hetzelfde geldt voor § 66 BauO NRW, waarin wordt bepaald welke andere bouwwerken vergunningsvrij zijn. In bijzondere gevallen is het ondanks vergunningsvrijheid volgens de bouwverordening van de deelstaat noodzakelijk een vergunning aan te vragen op grond van andere wettelijke bepalingen, bijvoorbeeld bij plannen in het buitengebied en ook in beschermd natuurgebied op grond van de natuurbeschermingswet.

8.9 Vergunningsvrije woongebouwen

Het overgrote deel van eensgezinswoningen in de woningbouwgebieden van de gemeente Kranenburg worden in het kader van de zogenaamde vergunningsvrijheid gebouwd. De basis hiervoor vormt § 67 BauO NRW. Volgens dit artikel behoeft de bouw of wijziging van woongebouwen van gemiddelde of geringe hoogte (definitie zie § 2 lid 3 BauO NRW) inclusief hun bijgebouwen die onder een bestemmingsplan vallen geen bouwvergunning wanneer

- het bouwplan niet in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan,
- het perceel bouwrijp is of wordt gemaakt in de zin van § 30 van het bouwboek en
- de gemeente niet binnen een maand na ontvangst van de bouwplannen verklaart dat de vergunningsprocedure moet worden doorlopen.”

Ook de bouwheer kan een aanvraag indienen voor een bouwvergunning voor het desbetreffende plan. Bij de bij de gemeente in te dienen bouwplannen dient een verklaring van de bouwkundig tekenaar te worden gevoegd dat de plannen voldoen aan de regels voor brandveiligheid.

Met het plan mag een maand na ontvangst van de bouwplannen door de gemeente worden begonnen. Indien de gemeente de bouwheer voor afloop van de bovengenoemde termijn schriftelijk verklaart dat er geen vergunningsprocedure doorlopen hoeft te worden, kan er onmiddellijk met de bouw worden begonnen. Aan het verstrekken van de voor-

noemde verklaring zijn leges verbonden (de leges bedragen momenteel 56,00)

Zijn in de desbetreffende woongebouwen meer dan twee woningen aanwezig, dan moet er voor aanvang van de bouw een verklaring van stabiliteit (statica) worden overlegd van een door de overheid erkende deskundige. Datzelfde geldt ook voor verklaringen met betrekking tot de geluidsen warmte-isolatie. Bij de woongebouwen van gemiddelde hoogte dient aanvullend door een door de overheid erkende deskundige te worden beoordeeld en verklaard dat het plan voldoet aan de eisen voor brandveiligheid.

De start van de bouw en de voortgang ervan kunnen worden verboden indien er een gevaar bestaat voor de openbare veiligheid, met name wanneer de noodzakelijke documenten niet zijn overlegd, het plan in strijd is met publiek-rechtelijke voorschriften of er niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor de vergunningsvrijstelling.

De gemeente controleert niet of het plan in overeenstemming is met het publieke bouwrecht. Daarom wordt er ook geen bouwvergunning verleend, maar tegen geringe kosten (zie boven) slechts een ontvangstbevestiging vertrekt.

Verder moeten de volgende gezichtspunten in acht worden genomen:

- Bij deze procedure draagt de bouwkundige tekenaar een grotere verantwoordelijkheid, aangezien alleen hij/zij verantwoordelijk is voor de nakoming van de bouwkundige voorschriften.
- De bouwheer dient zelf te zorgen voor de noodzakelijke vergunningen op grond van andere wettelijke voorschriften.
- Er mag bij de bouw niet worden afgeweken van het ontwerp.

8.10 De bouwplicht

Voor het verlenen van een bouwvergunning is het noodzakelijk dat uw bouwplan voldoet aan de eisen van het publieke bouwrecht. Om juridische belemmeringen voor een bebouwing weg te nemen, kan een zogenaamde bouwplicht (Baulast) worden opgenomen in het bouwplichtregister (Baulastenverzeichnis) van de dienst Bouw- en Woningtoezicht. De meest essentiële soorten van bouwplicht zijn bouwplichten die de overname van de grensafstand op een naburig perceel garanderen (Abstandsbaulast), de bouwplicht die garandeert dat meerdere percelen deel uitmaken van één bouwkavel (Vereinigungsbaulast) en de garantie dat een particuliere weg kan worden gebruikt (Zuwegungsbaulast).

De bouwplicht wordt door een schriftelijke of ter schriftelijke vastlegging afgegeven verklaring van alle grondeigenaren aan de dienst Bouw- en Woningtoezicht gerealiseerd. Bij be-



8. De aanvraag en de bouwvergunning

staand opstalrecht dienen de eigenaren en de opstalgerechtigde de bouwplichtverklaring (Verpflichtungserklärung) af te leggen. De handtekening van de personen die de verklaring afleggen moet door een notaris worden gelegaliseerd of door de dienst Bouw- en Woningtoezicht worden verstrekt, respectievelijk worden erkend. De bouwplichtbegunstigde ontvangt na registratie in het bouwplichtregister een kwitantie voor de betaalde leges. Met de registratie in het bouwplichtregister wordt de bouwplicht van kracht en blijft dat ook ten aanzien van de rechtsopvolgers van degenen die de verklaring hebben afgelegd. Daarom is het ook aan te bevelen om voor de koop van een perceel navraag te doen naar bestaande bouwplichten. Wie een publiek of een rechtstreeks privébelang kan aantonen, kan het bouwplichtregister inzien of schriftelijke informatie aanvragen over mogelijke plichten.

8.11 Schetsplan

Niet altijd is volstrekt helder of een bepaald perceel bebouwd, respectievelijk volgens de plannen van de bouwheer mag worden bebouwd. Deze vraag speelt vaak al bij de koop van een perceel een belangrijke rol. In dergelijke twijfelgevallen helpt een schetsplan (Bauvoranfrage), waarbij reeds een deel van de toetsing wordt gedaan. Daarbij worden afzonderlijke vragen met betrekking tot het bouwplan onderworpen aan een beoordeling vooraf. Bij de schriftelijke aanvraag dienen de bouwtekeningen- en documenten te worden toegevoegd die vereist zijn voor de beoordeling van het bouwplan. Als er bijvoorbeeld beoordeeld moet worden, of er een woonhuis op het perceel mag worden gebouwd, dan dient bij de aanvraag een bewerking van de kadastertekening te worden bijgevoegd waarop het woonhuis op de geplande plaats is ingetekend. De situatieschets moet alle voor de beoordeling van het bouwplan noodzakelijke gegevens bevatten, met name de ligging ten opzicht van het noorden, de markering van de bouwkael, de rechtsgeldige erfgrenzen, de maten bij de omtrek en

de grootte van het oppervlak, de hoogte boven NN, de aanwezige bouwwerken alsmede de geplande bouwwerken met opgave van de buitenmaten, de dakvorm, de grensafstanden daarvan en de parkeerplaatsen voor zover noodzakelijk. De basis voor de kaart is verkrijgbaar bij de gemeente of bij het district Kleve, afdeling kadaster (Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung). De documenten voor de aanvraag van de bouwvergunning moeten zijn ondertekend door de indieningsgerechtigde bouwkundig tekenaar. Dat is alleen niet van toepassing als er bij de vooraanvraag slechts beoordeeld moet worden of het perceel in principe bebouwd mag worden.

De voorlopige bouwvergunning is in principe twee jaar geldig. Deze termijn kan op schriftelijk verzoek meerdere malen met een jaar worden verlengd. Anders dan de gedeeltelijke bouwvergunning geeft een voorlopige bouwvergunning niet het recht om met de bouw te beginnen. Voor de behandeling van een aanvraag voor een voorlopige bouwvergunning zijn leges verschuldigd. De leges zijn afhankelijk van de kosten voor de ruwbouw of van het hele object.

8.12 Gedeeltelijke bouwvergunning

Met de uitvoering van de bouw inclusief de graafwerkzaamheden mag in principe niet worden begonnen voordat de bouwvergunning is verkregen. Bij grotere projecten en om de uitvoering van een bouwplan te bespoedigen, kan het begin van de bouwwerkzaamheden, voor zover er al een aanvraag is ingediend, voor de bouwput of grondwerkzaamheden en voor afzonderlijke onderdelen van de bouw of bouwfasen op verzoek al worden toegestaan (§ 76 BauO NRW). Voorwaarde is dat er voor zover dat kan worden beoordeeld, geen bezwaren bestaan tegen een gedeeltelijke uitvoering. Het doel van de gedeeltelijke bouwvergunning is de bouwheer met een omvangrijk of moeilijk bouwplan die heel veel haast





Im Hammereisen 12 • 47559 Kranenburg • Tel 02826 - 91453 • Fax 914555
www.siebers-tiefbau.de



Recycling

Transport und Entsorgung

Sand- und Kieslieferung

Landschaftspflege

Baumrodungen

Tief- & Straßenbau

Pflasterarbeiten

Kleinkläranlagen

Abbruch und Rückbau

Entwässerungs- und Kanalbau



hier sind Sie richtig.....

Es stehen Aufgaben an im Tiefbau, Kanalbau oder im Straßenbau? - kein Problem. Wir heben Baugruben in allen Größen aus. Wobei Vermessung und Nivelierung durch ein modernes lasergesteuertes Messgerät erfolgen. Ferner sorgen wir für die Beseitigung der ausgehobenen Erdmassen. Auch die, zur weiteren Bearbeitung, nötigen Rohstoffe transportieren wir für Sie zu Ihrer Baustelle und führen dort den Baugrubenaushub, Einbau von Sauberkeitsschichten aus Splitt oder Mineralgemisch, Aushub von Fundamenten und Gastankgruben, Verfüllung von Arbeitsräumen / Geländeplanierung etc. durch.

Für qualifizierten Kanal- und Tiefbau sowie komplette Baulanderschließungen und schlüsselfertige Stadtentwässerung bieten wir angepasste Verfahren und Geräte auf dem neusten Stand der Technik, die auch bei problematischen Bodenverhältnissen, Effizienz und zuverlässige Qualität gewährleisten.

Auch im Kanalsanierungsbereich sowie deren Instandsetzung sind wir stark. Rohrbrüche, defekte Verbindungen sowie Absackungen umfassen unser tägliches Aufgabenfeld. Schnelle Präsenz, gründliche Vorbereitung sowie natürlich hochqualitative Ausführung sind unsere höchste Priorität.

Unsere erfahrenen Teams sind ausgestattet mit modernen Großgeräten und Verbausystemen sowie auch kleinen Baumaschinen und Geräten - auch wenn es mal eng wird. Wir verarbeiten moderne Bauteile aus organischen Werkstoffen PVC / PE-HD / GFK sowie auch anorganischen Werkstoffen Beton / Steinzeug.

Neben dem Neubau der herkömmlichen Straßenbefestigung in bituminöser Bauweise bieten wir auch das komplette Programm der Oberflächengestaltung in den verschiedensten Pflastervarianten, u. a. mit Natursteinpflaster, an.



8. De aanvraag en de bouwvergunning

heeft om met de bouwwerkzaamheden te beginnen hiertoe in de gelegenheid te stellen vóór afronding van de procedure voor de bouwvergunning. Zo kan er tijd en geld worden bespaard.

8.13 Leges voor een bouwvergunning

Zowel voor een bouwvergunning als voor een gedeeltelijke bouwvergunning, als ook voor het verdere toezicht op de bouw, de noodzakelijke inspectie bij oplevering, toeslagen voor de deskundige instanties en onkosten heft de dienst Bouw- en woningtoezicht van het district Kleve leges. Deze worden in Noordrijn-Westfalen berekend volgens voor de deelstaat vastgestelde richtlijnen (Landesgebührengesetz) in combinatie met de algemene verordening voor tarieven van bestuursorganen (Verwaltungsgebührenordnung). Ook voor een ingetrokken of afgewezen aanvraag voor een bouwvergunning zijn leges verschuldigd. De leges zijn bij nieuwbouw gebaseerd op de bruto inhoud en de ruwbouwwaarde volgens de verordening van de desbetreffende deelstaat van het object. De door de bouwheer verstrekte gegevens spelen hierbij geen rol. Bij wijzigingen van gebouwen worden de leges vastgesteld op basis van de bouwkosten.

8.14 Start en uitvoering van de bouw

Vóór het verlenen van de bouwvergunning, respectievelijk de bevestiging van de gemeente dat het perceel bouwrijp is alsmede de verklaring dat de gemeente geen bezwaar heeft tegen de vrijstellingsprocedure mag met de uitvoering van het bouwproject worden begonnen. Dit mag bovendien slechts zo worden uitgevoerd, als aangegeven in de gehonoreerde aanvraag, respectievelijk moet bij de meldingsplicht overeenkomen met het ontwerp. De bouwvergunning en de aanvraag dienen gedurende bouwwerkzaamheden op de bouwplaats beschikbaar zijn. Bij de meldingsprocedure dient men het ontwerp op de bouwplaats te kunnen overleggen.

8.15 Toezicht op de bouw en oplevering aan Bouw- en Woningtoezicht

De dienst Bouw- en Woningtoezicht van het district Kleve houdt, voor zover noodzakelijk, toezicht op de uitvoering van het bouwplan. De dienst Bouw- en Woningtoezicht kan in de bouwvergunning, in de gedeeltelijke bouwvergunning, maar ook nog tijdens de bouw de oplevering van bepaalde delen van de bouw of bouwwerkzaamheden, van het gebouw na voltooiing van de dragende delen, de schoorstenen, de brandmuren en de dakconstructie (oplevering van de ruwbouw) en het gebouw na gereedkomen (eindoplevering) voorschrijven. De bouwheer dient in die gevallen tijdig schriftelijk mee te delen, wanneer de er aan de voorwaarden voor de oplevering wordt voldaan. In het geval er vergunningsvrij wordt gebouwd, vindt er geen oplevering aan de dienst Bouw- en Woningtoezicht plaats.

8.16 Overtreding van de bouwregelgeving

Wie bouwt zonder vergunning terwijl deze verplicht is, begaat een overtreding die met een boete kan worden bestraft. In ieder geval dient de vergunningsprocedure achteraf alsnog doorlopen te worden. Als achteraf blijkt dat er geen vergunning kan worden verleend, kan dat betekenen dat het gebouw afgebroken moet worden. Niet alleen "zwart bouwen" door te bouwen zonder vergunning, maar ook afwijkingen van het bouwplan waarvoor de vergunning is verleend zijn overtredingen van de bouwwet. De instantie kan dan voorschrijven de werkzaamheden die in strijd zijn met de wet te staken of noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren, het gebruik van bepaalde bouwproducten verbieden, de sloop van gebouwen of delen daarvan voorschrijven of het gebruik van gebouwen verbieden, met name woningen onbewoonbaar verklaren. Als gebouwen in strijd zijn met het publieke bouwrecht, dan kan de dienst Bouw- en Woningtoezicht de maatregelen voorschrijven die noodzakelijk zijn voor het tot stand brengen van legale omstandigheden.

THEO KUYPERS KIESBAGGEREI GMBH

TRANSPORTBETON
Sicherheit in jeder Form

MEHRKAMMER-SILOMÖRTEL
Baustoff mit Zukunft



Transportbeton

Büro: Spyckstraße 200 · 47533 Kleve-Rindern

Telefon: 02821 3424 · Telefax: 02821 30840

E-Mail: info@kuypers-kleve.de · www.kuypers-kleve.de

Werk: Spyckstraße 180 · 47533 Kleve-Rindern



Kies und Sand



9. Goed om te weten (Speciale onderwerpen)

9.1 Bescherming tegen hoogwater

Grote delen van het gemeentegebied liggen in het overstromingsgebied van de Rijn. In deze delen moeten fundamente van gebouwen (met name kelders) zodanig worden uitgevoerd, dat zij bestand zijn tegen opwaartse druk. In dit verband moet ook DIN 18195 worden vermeld. Meer informatie is verkrijgbaar op het raadhuis of bij het dijktoezicht (Wasser- und Bodenverband / water- en bodemverband) waar u onder valt.

9.2 Opruimen van explosieven

In het volledige gemeentegebied moet rekening gehouden worden met het voorkomen van strijdmiddelen uit de Tweede Wereldoorlog. Bodemwerkzaamheden dienen daarom met geboden zorgvuldigheid uitgevoerd te worden en vondsten te worden gemeld. In principe moet u voor het begin van de bouw bij de afdeling Burgerzaken van de gemeente Kranenburg navraag doen over de onderzoeksstatus van uw perceel, tel.: 0049(0)2826-79-31. Voor nadere inlichtingen kunt u ook contact opnemen met explosievenopruimingsdienst (Kampfmittelräumdienst) Rheinland op nummer 0049(0)211-580986-0.

9.3 Burenrecht

De betrokkenheid van de burenen bij een bouwplan is geregeld in § 74 BauO NW. Door ruzie met uw burenen kan uw bouwproject vertraging oplopen of duurder worden, als het tot een rechtsgeding komt. Dit kan vooral het geval zijn, als omstreden is, of de bouwvergunning in overeenstemming is met het openbare bouwrecht, want als betrokkene kan de buurman uw bouwvergunning aanvechten. Om te zorgen dat het niet zover komt, is het raadzaam uw buurman tijdig over uw bouwplannen te informeren. Indien voor verstrekking van uw bouwvergunning een vrijstelling danwel uitzondering op bouwrechtelijke voorschriften nodig is, dan is het in de regel zinvol, voor het indienen van de bouwaanvraag de plattegrond en de bouwtekening voor te leggen aan de buurman en/of de betrokken eigenaar van het perceel. Tekent de buurman, dan kan men in de regel uitgaan van een onaangevochten uitvoering van de bouwplannen. Verder wordt door de handtekening het vergunningproces bespoedigd, omdat de eventueel vereiste kennisgeving van de burenen door de vergunningverlenende instantie niet meer nodig is. Stemt de buurman niet in met uw bouwplannen, dat betekent dat echter nog niet, dat om deze reden geen bouwvergunning wordt verstrekt. Daarvoor is enkel maatgevend, of het bouwplan voldoet aan de bouwvoorschriften.

9.4 Minimale afstandsnormen

In principe dient u met elk gebouw altijd tenminste drie meter afstand te houden van alle grenzen van uw te bebouwen

perceel. Voor ondergeschikte onderdelen van gebouwen zoals bijvoorbeeld entreeoverkappingen etc. zijn deels kleinere afstanden toegestaan. Bovendien is de vereiste grensafstand afhankelijk van de hoogte van het gebouw. We zien hier af van een nadere toelichting op de vele speciale gevallen, omdat vaak de hierboven aangegeven grensafstand van drie meter voldoende is. In individuele gevallen is de bouwkundig tekenaar die u in de arm genomen heeft vertrouwd met de voorschriften en zal u uitgebreid informeren.

Om een doelmatige bebouwing mogelijk te maken, staat de BauO NRW voor garages- en bergruimtes (tot een lengte van 9 m) een geringere scheidingsafstand danwel een bebouwing op de scheiding toe. Houd er bij de planning rekening mee, dat de maximale hoogte van de scheidingsmuur drie meter bedraagt. Indien u een bijgebouw met een hoogte van meer dan drie meter wilt neerzetten, kan de getroffen buurman onder bepaalde voorwaarden ten laste van zijn perceel een bouwplicht aanvaarden.

9.5 Controle van de riolering

Conform § 61 a lid 3 van de waterwet NRW (Landeswassergesetz NRW) moet de perceeleigenaar de afvoerleidingen voor afval- en gemengd water die onder de grond danwel op een onbereikbare plek zijn aangebracht, na de aanleg door een deskundige op dichtheid laten controleren. Het bewijs van dichtheid (Dichtheitsnachweis) moet bewaard worden en moet op verzoek aan de gemeente Kranenburg overlegd kunnen worden. Bij bestaande afvoerleidingen moet de controle van dichtheid uiterlijk op 31 december 2015 worden uitgevoerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het Tiefbauamt van de gemeente Kranenburg, telefoon: 0049(0)2826-79-61.

9.6 Nutsbedrijven

Water:

Stadtwerke Kleve GmbH, Flutstraße 36, 47533 Kleve
Telefoon: 0049(0)2821-5930, Fax: 0049(0)2821-593161

Gas:

Energieversorgung Kranenburg GmbH
Klever Straße 26, 47574 Goch
Telefoon: 0049(0)2823-93100, Fax: 0049(0)2823-9310139

Stroom:

RWE AG, Wöhrmannstraße 17, 47546 Kalkar
Telefoon: 0049(0)1802-304050, Fax: 0049(0)1805-650650

Telefoon:

Deutsche Telekom AG, Huissener Straße 5, 47533 Kleve
Telefoon: 0800-3301000, Fax: 0049(0)2821-580139



9.7 Schoorsteenvegers

Het is de taak van de schoorsteenveger om schoorstenen en gasinstallaties alsmede vuurplaatsen als verwarmingen en geisers schoon te maken en te controleren. Verantwoordelijk voor het gebied van de gemeente Kranenburg zijn:

Josef Gietemann, Serntstraße 11, 47533 Kleve
Telefoon: 0049(0)2821-18315, Fax: 0049(0)2821-8914971
mobiel: 0049(0)172-2611615

Robert Thönnissen, Im Heidfeld 29, 47574 Goch
Telefoon: 0049(0)2827-5158, Fax: 0049(0)2827-1237
mobiel: 0049(0)171-2735565

Rainer Dekkers, Heideweg 1, 47551 Bedburg-Hau
Telefoon: 0049(0)2821-69628, Fax: 0049(0)2821-69658
mobiel: 0049(0)151-54725225

Meer informatie is ook te vinden op het internet op "www.schornsteinfeger-duesseldorf.de".

9.8 Monumentenzorg

De gemeente Kranenburg is als monumenteninstantie verantwoordelijk voor de belangen van monumentenzorg en daarmee eerste contactpersoon voor u, als u vragen heeft over het thema monumentenzorg. Bovendien is de gemeente Kranenburg als monumenteninstantie conform de wet monumentenzorg (Denkmalschutzgesetz) verplicht, "zaken, een veelvoud van zaken en onderdelen van zaken", die volgens de deskundig onderbouwde mening van het Rheinische Amt für Denkmalpflege monumenteigenschappen bezitten, op te nemen in de monumentenlijst. U als eigenaar of eigenaresse van een gebouw met monumenteigenschappen alsmede diegene die het gebruiksrecht op de betreffende objecten heeft, worden daartoe gehoord. Wanneer een gebouw dan als monument geregistreerd staat, vloeien hieruit volgens de wet monumentenzorg van Noordrijn-Westfalen voor de eigenaar/eigenaresse een aantal plichten voort, waaronder:

- Monumenten moeten worden onderhouden en tegen gevaar worden beschermd, voorzover dit redelijkerwijs kan worden verlangd.
- Monumenten moeten zo worden gebruikt, dat hun behoud op de lange termijn veiliggesteld is.
- Voor aanpassing van monumenten is een vergunning danwel monumentrechtelijke toestemming (denkmalrechtliche Erlaubnis) nodig.

Naast monumentenzorg voor bestaande gebouwen en overige monumenten moet ook de omgeving worden beschermd. Dat betekent, dat wie in de nabije omgeving van bouwmo-

numenten of vaste bodemonumenten een bouwwerk wil neerzetten, aanpassen of wil afbreken, hiervoor toestemming nodig heeft van de monumenteninstantie, indien door de plannen de verschijningsvorm van het monument wordt beïnvloed. Bij plannen waarvoor een vergunning vereist is omvat de bouwvergunning ook de monumentrechtelijke toestemming, als er niet uitdrukkelijk een aparte vergunning wordt aangevraagd.

Als eigenaar van een monument hoeft u niet alleen nadelen op de koop toe te nemen. Naast de individuele charme van een gebouw onder monumentenzorg met zijn eigen karakter en geschiedenis, zijn er mogelijkheden voor financiële steun voor eigenaars van monumenten in de vorm van subsidies of belastingvoordelen.

Voor de historische plaatskern van Kranenburg werd in 1991 een zogeheten monumentenstatuut (Denkmalbereichssatzung) uitgevaardigd. In het toepassingsgebied van dit statuut is voor alle bouwwerkzaamheden (dus ook met betrekking tot gebouwen, die geen monument zijn) monumentrechtelijke toestemming nodig.

Indien u bij de afrondende werkzaamheden op uw perceel stuit op bodemonumenten, dan moet u dit per omgaande melden bij de gemeente of het Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Edenicher Straße 11, 53115 Bonn, tel.: 0049(0)228-98340. De toestand van het ontdekte bodemonument en de vindplaats dient in eerste instantie ongewijzigd te blijven.

9.9 Gemeentelijk ontwikkelingsprogramma "Kranenburg 2020"

In december van 2009 heeft de raad van de gemeente Kranenburg het masterplan "Grensregio Nijmegen-Kleve" en het gemeentelijk ontwikkelingsconcept "Kranenburg 2020" aangenomen. Het gemeentelijk ontwikkelingsprogramma 2020 behandelt de volgende onderwerpen:

- 1.) Ontwikkeling van woningbouw en bevolking
- 2.) Industrieruimten en infrastructuur
- 3.) Recreatie en toerisme
- 4.) School, onderwijs en integratie

Het gemeentelijk ontwikkelingsprogramma is geen planning in de bouwrechtelijke zin des woords. Het betreft hier een door de politiek vastgelegde ontwikkelingsstrategie voor de lange termijn voor de gemeente Kranenburg. Of, wanneer en in welke omvang dit programma daadwerkelijk wordt gerealiseerd, hangt af van verdere politieke besluiten en de toestemming van de dan betrokken partijen. Het masterplan en het ontwikkelingsconcept zijn te vinden op de internetsite van de gemeente www.kranenburg.de, rubriek "Bürger".



10.1 Energiebesparingsverordening (Duitse "EPC-normen")

In de energiebesparingsverordening (Energieeinsparverordnung, EnEV) uit 2002 en 2007 werden bouwschil en energievoorziening voor het eerst als eenheid gezien. Belangrijke eenheden in de bewijsprocedure van de EnEV zijn de behoefte aan primaire en eindenergie. De huiseigenaar is geïnteresseerd in het daadwerkelijke energieverbruik van zijn onroerend goed in kilowatt per vierkante meter en jaar, die wordt beschreven in het verbruik eindenergie. Deze eenheid vormt een aanduiding voor de energetische kwaliteit van het gebouw met bijbehorende installatietechniek. De behoefte aan primaire energie houdt daarnaast nog rekening met de energiebron en de verliezen, die gepaard gaan met de opwekking en het transport van een energiedrager.

Nadat met de EnEV 2007 regelingen voor de energielabels van bestaande gebouwen zijn ingevoerd, worden de eisen voor nieuwbouw en bestaande bouw in een eerste stap aangescherpt. Doel is, om het energieverbruik voor verwarming en warmwater in gebouwen met circa 30 procent te verlagen. Op deze manier moet ook de CO₂-uitstoot in Duitsland worden verlaagd.

Huiseigenaars moeten eveneens met ingang van januari 2009 bij nieuwbouw een deel van hun warmte uit duurzame energie halen – dus met zonnepanelen, warmtepompen of verwarming op biomassa (EEWärmeG). Huiseigenaars kunnen kiezen uit diverse systemen: bijvoorbeeld houtpelletverwarmingen of thermische zonnepanelen in combinatie met normale verwarmingen of waterpompen. Wie geen duurzame energie wil gebruiken, moet zijn huis duidelijk beter isoleren dan de energiebesparingsverordening voorschrijft, om daardoor een geringere behoefte aan energie te bewerkstelligen (zie ook hoofdstuk 9.2).

De belangrijkste wijzigingen uit de EnEV 2009 in één oogopslag:

- De energetische eisen aan externe bouwonderdelen, vooral als het gaat om warmte-isolatie, werden aangescherpt.
- Bij nieuwbouw en renovatie werden de eisen aan primaire energie bij nieuwbouw en sanering aangescherpt: de totale energiebesparing van gebouwen moet met 30 procent worden verhoogd.
- Ook de bovenste verdieping moet onder bepaalde voorwaarden geïsoleerd worden.
- Verwarmingsinstallaties op elektro-systeem (Nachtspeicherung) worden stap voor stap buiten bedrijf genomen.

10.2 Warmtewet duurzame energie

Met ingang van 01-01-2009 is de warmtewet duurzame energie (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz, EEWärmeG)

van kracht geworden. Doel van de wet is, het aandeel aan duurzame energie op warmtegebied tot 2020 van momenteel zes tot dan 14 procent te verhogen. Dit doel moet door middel van regelgeving worden bereikt, die bij nieuwbouw met een bedrijfsoppervlak met meer dan 50 vierkante meter de toepassing van desbetreffende installaties verplicht stelt. Concreet erkent de wet als duurzame energie:

- Zonne-energie
- Biomassa
- Geothermie (aardwarmte) en
- Omgevingswarmte

De wet schrijft voor, dat iedere eigenaar van een nieuw gebouw zijn behoefte aan warmte voor een bepaald aandeel met duurzame energiebronnen moet dekken en wel:

Bij zonne-energie	=	tenminste 15 %
Bij biogas	=	tenminste 30 %
In alle andere gevallen	=	tenminste 50 %

Uitzonderingen op deze verplichting zijn opgesomd in § 4 lid 1 nummer 1 tot 10 van de EEWärmeG. § 7 van de wet omvat vervangende maatregelen. Indien deze worden toegepast, geldt de verplichting tot gedeeltelijk gebruik van duurzame energie als vervuld. Daartoe behoren bijv. het gebruik van afvalwarmte of een verhoogde warmte-isolatie. Doe hierover tijdig navraag bij uw architect.

10.3 Ontwerpen met optimaal gebruik van zonnewarmte

Achter dit principe gaat het passieve gebruik van zonne-energie in de koudere jaargetijden schuil. Wanneer u er bij de planning van een huis consequent op let dat het woongedeelte op het zuiden ligt, profiteert u hier dubbel van: in de eerste plaats bespaart u op stookkosten en in de tweede plaats dragen lichte woonruimtes duidelijk bij aan uw eigen welzijn.

Door grote en goed geïsoleerde raamoppervlakken of een glazen aanbouw kunt u vooral profiteren van de laagstaande winterzon – zonder hiervoor actief iets te hoeven doen! Let daarbij echter wel op voldoende zonwering in de zomer. Bovendien is het inbouwen van moderne verwarmingsinstallaties aan te bevelen, zoals bijvoorbeeld muur-, plafond- of vloerverwarming, die zich snel en afhankelijk van de behoefte kan aanpassen aan de hoeveelheid zon en u op deze manier veel energie bespaart.

Het energieverbruik van een huis daalt enorm, als het huis overeenkomstig is gebouwd en het compact van vorm is. "Compact" betekent: het buitenoppervlak is relatief klein in verhouding met de inhoud en geeft daarom relatief weinig energie naar buiten af.



10.4 Zonne-energie

Nog een mogelijkheid om de zon te gebruiken als energieleverancier, is de productie van stroom met behulp van fotovoltaïsche installaties. Hoewel deze qua uiterlijk nauwelijks van zonnecollectors te onderscheiden zijn (zie onderwerp: verwarming) werken ze natuurkundig gezien volgens een geheel ander concept. Bij dit principe wordt in de zonnecel de stralingsenergie van de zon omgezet in elektrische energie. De eigenaar geeft de hier geproduceerde stroom terug aan het openbare stroomnetwerk en wordt hiervoor door de verantwoordelijke energieleverancier betaald. Conform de warmtewet duurzame energie die het aandeel van duurzame energie in Duitsland moet verhogen, heeft de stroomleverancier in de komende 20 jaar recht op deze leveranciersvergoeding. De ervaring leert dat de aanschafkosten van een dergelijke installatie na 10 jaar zijn terugverdiend en de eigenaar dan pure winst maakt. Natuurlijk is de opbrengst van een fotovoltaïsche installatie – net als bij de zonnecollectors – afhankelijk van de opstelling, de dakhelling en de stralingsintensiteit.

10.5 Energiepas

De energiepas-plicht regelt, dat bij elke gebruikerswissel van een woning of een gebouw een certificaat over het energieverbruik moet worden overlegd. Zo moeten verbruikers (kopers of huurders van onroerend goed) objectief geïnformeerd worden. Bovendien maakt de energiepas een vergelijking tussen het energieverbruik van diverse objecten mogelijk en draagt zo in doorslaggevende mate bij aan de besluitvorming bij de keuze van een huis. De energiepas is van toepassing op het hele gebouw en is tien jaar geldig. Het belangrijkste onderdeel van de energiepas is het energiengetal, dat in kilowattuur per

vierkante meter en jaar wordt aangegeven. Op basis hiervan worden de gebouwen ingedeeld. Met de aanpassing van de EnEV moet vanaf juli 2009 ook voor gebouwen die niet voor bewoning bedoeld zijn een energieverklaring kunnen worden overlegd. Voor huizen in openbare verkoop en huizen onder monumentenzorg gelden speciale regelingen.

De energieverklaring bestaat in twee varianten, de behoefteverklaring (Bedarfsausweis) en de verbruiksverklaring (Verbrauchsausweis). De behoefteverklaring is erg uitgebreid en is gebaseerd op een technische analyse van het gebouw. Daartoe neemt de verstrekker van de energieverklaring de toestand van het dak, de muren, ramen en verwarming exact onder de loep. Of iemand veel of weinig stookt, speelt voor de beoordeling van het gebouw in de energieverklaring geen rol.

Basis voor de eenvoudige verbruiksverklaring vormen daarentegen de stookkostenrekeningen van de bewoners uit de afgelopen drie jaar. Het resultaat in de verbruiksverklaring is daarom ook afhankelijk van het individuele stookgedrag van de bewoners. Beide varianten omvatten aanbevelingen voor moderniseringsmaatregelen, waarmee u het energieverbruik in het gebouw kunt verlagen.

Zowel bij de behoefte- als bij de verbruiksverklaring dienen eigenaars te letten op de kwaliteit van de verstrekte energieverklaring alsmede de adviserende kwaliteiten van de verstrekker.

10.6 Energie besparen bij bestaande bouw

De meeste huizen in de Bondsrepubliek werden gebouwd in een tijd, dat energieverbruik en milieu geen enkele rol speel-



bad & heizung®
GARANTIEERT LEBENSQUALITÄT

Ihr neues Traumbad mit allen Sinnen genießen!

Wir planen, gestalten und bauen Ihr persönliches Wohlfühlbad fix und fertig für Sie ein. Ohne Schmutz und Ärger!
Auch beraten wir sie gerne zu Ihrer neuen Energiesparheizung.

Gestalten sie ihr Traumbad online:
www.vervoorts.de

Vervoorts
Klever Straße 34
47559 Kranenburg
Tel. 028 26-91 550





10. Energiebesparing

den. Dat geldt natuurlijk ook voor de gemeente Kranenburg. Voor zover er nog geen warmte-isoleringsmaatregelen zijn genomen, kan hier veel energie worden bespaard, want oudere gebouwen brengen vaak hoge stookkosten met zich mee, hebben over het algemeen een onbehaaglijk ruimteklimaat en zijn slecht voor het milieu en de portemonnee. De meeste huiseigenaars weten niet, hoe gemakkelijk en rendabel ze met de huidige technische mogelijkheden het woonklimaat kunnen optimaliseren, stookkosten kunnen besparen en daarmee hun bijkomende kosten kunnen verlagen. Vaak zijn eenvoudige maatregelen al voldoende, om de energiekosten merkbaar te verlagen en tegelijkertijd ook nog een bijdrage te leveren aan de klimaatbescherming. In tijden, waarin energiekosten een steeds grotere financiële last vormen, moet elke huiseigenaar gaan nadenken over dit vaak verstopte besparingspotentieel. Als de basis nog intact is, kunnen met kleine renovatiewerkzaamheden al aanzienlijke successen worden behaald. Het blijft echter vaak niet bij relatief "onschuldige" renovatiewerkzaamheden als een nieuwe lik verf of nieuw behang. Als een regelrechte sanering nodig is, dan is er soms een flinke hoeveelheid tijd en geld nodig. In dit geval is het zinvol, de sanering tegelijkertijd te combineren met een modernisering. Door een juiste combinatie van verbouwing en modernisering kunt u uw stookkosten en daarmee uw energieverbruik met 60 tot 70 procent verlagen.

De moeilijkste stap bij oudere gebouwen is de sanering. Deze is noodzakelijk, als een gebouw door weersinvloeden en de ouderdom al flinke schade heeft opgelopen. Scheve muren met scheuren, doorhangende plafonds en half vergane fundamenteën zijn de meest veelvoorkomende problemen. Naast de uitvoerende gespecialiseerde bedrijven moeten er meestal deskundigen of een architect geraadpleegd worden. Door weldoordachte investeringen kan er flink op de energiekosten worden bespaard.

10.7 Bepalen van de gebouwenergienorm

De eerste stap naar een energetische en economisch zinvolle gebouwensanering is de vaststelling van de energienorm. Richtwaarde hiervoor is het zogeheten energiecijfer. Dit kunt u heel eenvoudig zelf uitrekenen. Het jaarverbruik van warmte-energie wordt gedeeld door het te verwarmen oppervlak. Is de verwarming van het warme water al inbegrepen in het energieverbruik, dan wordt per persoon die deel uitmaakt van het huishouden 1.000 kWh van de uitkomst afgetrokken. Het energieverbruik, het liefst de gemiddelde waarde uit de afgelopen jaren, kunt u vinden op de facturen van uw leverancier of uw afrekening van de verwarmingskosten. Als u zelf de gasmeter of de meetaanduiding op de olietank afleest, kan het verbruik worden omgerekend. Daarbij komt een liter olie overeen met ca. een kubieke meter aardgas, wat wederom overeenkomt met ca. 10 kWh. Vergelijk nu uw persoonlijke energiecijfer met de waardes in de volgende tabel:

Energiecijfer- kwh/m ² a	Beoordeling	Soort gebouw
tot 20	Optimaal	Passiefhuis
20–50	Zeer goed	Goed energiezuinig huis
50–80	Goed	Energiebesparingsverordening
80–120	Bevredigend	Verordening warmte-isolatie 1995
120–160	Voor verbetering vatbaar	Verordening warmte-isolatie 1984
160–200	Gebrekkig	Sanering noodzakelijk
boven 200	Onvoldoende	Sanering dringend noodzakelijk

10.8 Zwakke plekken in een gebouw

Dak, gevel en kozijnen zijn meestal de uitgangspunten, als het gaat om energetische sanering. Daarbij is er afhankelijk van het bouwjaar van het onroerend goed sprake van beruchte zwakke plekken die aanzienlijke effecten hebben op het energieverbruik en het ruimteklimaat:

Tussen 1890 en 1930:

Roestend (en niet altijd zichtbaar) staal aan kozijnen en balkons, gebrekkige warmte- en geluidsisolatie, schimmel of ongedierte (houtworm, huiszwam), holle plekken onder het pleisterwerk (façade en binnenkant).

Jaren 50:

Bouw materiaal soms van slechte kwaliteit, schade aan gevel en dak.

Jaren 60:

Warmte-isolatie ontoereikend en vele warmtebruggen, schade aan balkons en voorgehangen gevels.

Jaren 70:

Slecht geïsoleerde kalkgevels, elastische, brokkelige voegen

Jaren 80/90:

Huis bij dakuitbouw lek, onderspanbaan niet UV-bestendig (folie kapot, vocht in de isolatiewol), belvorming en afbladderende verf. Naast het bouwjaar speelt natuurlijk ook de algemene staat van het huis een grote rol: deze houdt natuurlijk nauw verband met sanerings- en renovatiewerkzaamheden in het verleden. Als vuistregel voor elk gebouw geldt, dat elke 5 tot 15 jaar de buitenkant van de gevels opnieuw geverfd moeten worden. De tegelbekleding moet elke 15 tot 30 jaar worden vernieuwd en bovendien moeten constructieonderdelen aan de buitenkant en de voegmassa worden afgedicht. Na 30 tot 50 jaar moeten het dakbeschot en de stekverbindingen, pleisterwerk en de bekleding van de buitenmuur worden vernieuwd.



10.9 Renoveren van een gebouw

Een goede warmte-isolatie zorgt in eerste instantie voor een behaaglijk ruimteklimaat en lichamelijk welbehagen, doordat in de winter de kou buiten blijft en in de zomer zo weinig mogelijk warmte door het dak en de muur naar binnen dringt. Daarnaast beschermt ze echter ook de bouwconstructie tegen extreme temperatuurschommelingen en vocht en de hiermee gepaard gaande schade. Daarbij werkt het isolatiemateriaal dat tegenwoordig gebruikelijk is, vooral de nummer één, materiaal gemaakt van minerale vezels, volgens het principe van een in hoge mate warmte-isolerende structuur die plaats overlaat voor lucht- of gas.

Er is anorganisch en organisch isolatiemateriaal, waarbij het organische nog is onderverdeeld in synthetisch als bijvoorbeeld polyurethaan (PUR) en natuurlijk materiaal als houtwol. Isolatiemateriaal heeft een laag gewicht, en daardoor tegelijkertijd ook een relatief kleine warmteopslagcapaciteit. Naast de isolatie is echter ook een goede warmteopslagcapaciteit van belang voor een behaaglijk ruimteklimaat, om de temperatuurschommelingen die afhankelijk zijn van het jaargetijde, de weers- of gebruiksomstandigheden op te compenseren. Zware, dichte bouwmaterialen als bijvoorbeeld betonnen plafonds en bakstenen muren voldoen aan deze eisen.

Maar bij alle deskundige details mag het gebouw als geheel niet uit het oog verloren worden. Naast de draagmuren en het dak komen er ook nog andere constructieonderdelen in contact met de buitenlucht. Dit zijn bijvoorbeeld de verdiepingplafonds waar het gaat om steunpunten en inkepingen (loggias), kozijnen, kasten van rolluiken of deuren. De beste warmte-isolatie daarbij is een constructieve thermische scheiding, dus het vermijden van het doorbreken van een wand. Wat bij een voorhangend balkon of bij een aan de buitenzijde aangebrachte kast van een rolluik geen probleem vormt, kan bij andere constructieonderdelen helemaal niet of slechts met de grootst mogelijke moeite en zorgvuldigheid gerealiseerd worden. Zelfs constructieonderdelen aan de binnenkant moeten worden geïsoleerd, namelijk wanneer ze grenzen aan ruimtes, waar flinke temperatuursverschillen optreden. Naast energieverlies dreigt bij de afkoeling van constructieonderdelen het ontstaan van de gevreesde warmtebruggen en als gevolg hiervan de vorming van vocht- en schimmelplekken.

10.10 Goed isoleren – de buitenschil

De buitenkant van het huis is genadeloos overgeleverd aan de weersomstandigheden. Het mag duidelijk zijn, dat de verf in de loop der tijd verbleekt en het pleisterwerk afbrokkelt en vies wordt. Wie denkt dat met een paar emmers verf en een paar zakken pleister het probleem is opgelost, heeft voor de komende decennia de kans op een duurzame energiebesparende oplossing verspeeld. Saneer meteen goed en voorziet uw oude gevel van warmte-isolatie.

De verordening energiebesparing dwingt u bovendien tot extra isoleren, als u het buitenste pleisterwerk vernieuwt. Maar ook wanneer het geveloppervlak er nog heel acceptabel uitziet, moet u op de ongeïsoleerde buitenmuur warmte-isolatie aanbrengen. Met een warme jas voor uw huis verlaagt u de jaarlijkse stookkosten met zegge en schrijve tot maximaal 60 procent. U kunt uw huis op verschillende manieren warm “inpakken”. Bij gepleisterde gevelisolatie worden platen isolatiemateriaal met behulp van een speciale lijmortel direct op het pleisterwerk geplakt. Daaroverheen wordt een wapening aangebracht, die temperatuursverschillen compenseert en als basis voor het pleisterwerk dient.

Een andere isolatiemogelijkheid achteraf is de voorhanggevel. Door de constructieve scheiding van de functies warmte-isolatie en bescherming tegen weersinvloeden werkt dit systeem prima. De te renoveren muur hoeft meesten niet eens voorbehandeld te worden. De voorgehangen gevel wordt als volgt opgebouwd. Het begint met de zogeheten bekleding (weerschil). Dan volgt de ventilatie (luchtlag), dan de warmte-isolatie en de aan de muur verankerde onderconstructie (latten- of metaalconstructie). De isolatielaag wordt zo in de onderconstructie aangebracht, dat tussen de isolatie en de buitenhuid een 2 tot 4 cm brede luchtruimte overblijft. Deze spleet is voldoende, om vocht snel te laten opdrogen of af te voeren.

Ventilatiespleten aan de boven- en onderkant van de voorhanggevel (VHG) dragen hieraan ook nog een steentje bij. De VHG heeft twee voordelen: hij is snel gemonteerd en houdt lang, in de regel meer dan 30 jaar. Enkele experts spreken over het “systeem waarbij het minst vaak schade optreedt”. In principe is de voorhanggevel met ventilatie geschikt voor elk type renovatie. De onderconstructie (hout of aluminium) kan aan elke muur bevestigd worden, ook aan muren, die als zwak belastbaar te boek staan. De VHG is echter duurder dan gepleisterde gevelisolatie.

Bij gevels onder monumentenzorg mag vaak van buiten geen isolatie worden aangebracht. Als enige mogelijkheid blijft dan de isolatie van binnen over. Belangrijk is hier het zorgvuldig aanbrengen van een anti-condensbrugvoorziening, om vochtschade te voorkomen. Om deze reden dient de binnenisolatie enkel door vakmensen te worden aangebracht.

10.11 Goed isoleren – het dak

Behalve isolatie van de buitenwand biedt ook dakisolatie achteraf mogelijkheden voor een aanzienlijke energiebesparing. Bovendien schrijft de energiebesparingsverordening voor dat er bij de bouw of aanpassing van een dak of een nieuwe dakbedekking een U-waarde van 0,3 W/m²K moet worden gerealiseerd. Dat kan op verschillende manieren.



10. Energiebesparung

Idealiter wordt de isolatielaag als buitenschil rondom het gebouw aangebracht. Naar het dak vertaald, zou dit dan een zogenaamde buitendakisolatie worden. Daarbij vormt de isolatielaag een doorlopend oppervlak, direct onder de dakbedekking. Daarvoor zijn speciale systemen met hardschuimplaten en hardschuimvormelementen en systemen op basis van mineraalwol in de handel. Bij dit systeem worden er op de betimmerde dakoppervlakken drukvaste stroken mineraalwol gespijkerd. De tussenruimtes worden dan opgevuld met maten van mineraalwol zodat het totale dakoppervlak met een doorlopende isolatielaag is bedekt.

Als er toch een nieuwe dakbedekking moet komen, dan is thermische isolatie aan de buitenzijde de beste oplossing. Betreft het na-isoleren, dan zal men echter ondanks alle voordelen zelden kiezen voor deze isolatiewijze. Vaak is isolatie aan de buitenzijde van daken namelijk niet mogelijk of zijn hieraan te hoge kosten verbonden. In dat geval komt men alleen verder met de op één na beste oplossing, namelijk isolatie aan

de binnenzijde. De isolatie aan de binnenzijde is vooral zinvol als aanvullende warmte-isolatie bij een dakaanpassing. Het aanbrengen van isolatiemateriaal tussen de dakspanten is dan de meest toegepaste methode. Aangezien de dikte van het isolatiemateriaal daar door de beschikbare ruimte vaak wordt beperkt, moet de isolatie tussen de dakspanten worden gecombineerd met een isolatie onder de spanten. De spanten vormen anders warmtebruggen die de warmte-isolatie met wel 30 % verminderen. Om de noodzakelijke dikte van het isolatiemateriaal te bereiken, wordt er in toenemende mate de volledige spandiepte geïsoleerd. Hierbij wordt de volledige diepte van de dakspanten gevuld met isolatiemateriaal. Daarbij is een isolatiemateriaal met een vezelstructuur zoals mineraalwol aan te bevelen. Zo kan behalve de warmte-isolatie ook de geluidsisolatie worden verhoogd. Isolatieplaten van polystyrol hebben daarentegen geen geluidsisolerende werking, in tegendeel zelfs. Onder bepaalde voorwaarden verminderen zij zelfs de geluidsisolerende eigenschappen van een wand.

24-Stunden-Notdienst



Elektro-Eck Pruys

www.elektro-pruys.de

- Elektroinstallation
- Elektrogeräte
- HiFi / TV / Sat
- Photovoltaikanlagen
- Beleuchtungstechnik
- Einbauküchen
- Telekommunikation
- Beschallungstechnik

Hoffmannallee 34
47533 Kleve
elektro@pruys.de

Tel. 0 28 21 / 2 32 72
Fax 0 28 21 / 2 09 40
Mobil 0172 / 9 72 25 61

JÖRG MATENAER
DACHDECKERMEISTER

- Bedachungen**
- Flachdachbau**
- Fassadenbau**
- Bauklempnerei**

Römerstr. 56a
47559 Kranenburg-Nütterden
Telefon 02826 1300
info@matenaer-bedachungen.de

Gerüstbau WYBIEREK

MITGLIEDSBETRIEB
im



GmbH und Co. KG

Ossenpaß 11b · 47623 Kevelaer · Telefon: 02832 979709 · www.gerueste-kevelaer.de

Stützpunkthändler
der Firma

LAYHER

Rollgerüste
Verkauf und Vermietung



Wanneer men het dak aan de binnenzijde isoleert, ontstaat er een probleem. Als er warme lucht uit de woonruimte in het deel achter het isolatiemateriaal komt, dan koelt het af en ontstaat er condensvorming. Het gevolg daarvan is dat er vocht doorslaat in het gebouw en de isolatielaag. Dit effect wordt vermeden door voor het isolatiemateriaal een anti-condensbrugvoorziening te plaatsen.

Indien de ruimte onder het dak geen woonruimte betreft, maar wel vrij toegankelijk is, dan is men sinds de invoering van de energiebesparingsverordening verplicht na te isoleren. Indien de U-waarde boven $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ ligt, dan dient het dak te worden geïsoleerd. Deze verplichting bestaat niet bij huizen met maximaal 2 woningen indien één daarvan door de eigenaar zelf wordt bewoond. In dit geval moet er alleen in geval het huis van eigenaar wisselt, worden nageïsoleerd.

10.12 Goed isoleren – de kelder

Verwarmde kelders moeten thermisch zijn geïsoleerd. Dat schrijft de nieuwe energiebesparingsverordening (EnEV) voor. Dat bespaart niet alleen energie bij de verwarming. De hogere oppervlaktetemperaturen van de wanden en de kelder-vloer zorgen ervoor dat het behaaglijker wordt en voorkomen oppervlaktecondens. Afzien van isolatie van de kelderwanden en -vloeren kan fatale gevolgen hebben, want net als op een koud glas kan de luchtvochtigheid neerslaan op de koude delen van een gebouw. Er ontstaat dan schimmel met de muffe geur die zo kenmerkend is voor ruimtes met schimmelvorming. Als thermische isolatie voldoet bij kalkzandstenen en betonnen muren al een ca. 8 cm tot 10 cm dikke laag perimeterisolatie. Datzelfde geldt voor de keldervloer. Keldermuren van thermisch isolerend lichtbeton of thermisch isolerende tegels kunnen weliswaar zonder extra isolatie, maar moeten een ongeveer 4 cm dikke laag perimeterisolatie krijgen om te zorgen dat de kelder dicht blijft.

Een ander probleem kunnen slecht geïsoleerde kelderplafonds vormen. Uiterlijk als kleine kinderen op de vloer in de woonkamer spelen, valt in slecht geïsoleerde gebouwen in ieder geval de kou aan de voeten op. Omdat het kelderplafond in de onverwarmde kelder vaak niet of nauwelijks is geïsoleerd, ontstaan er relatief lage temperaturen aan het oppervlak van de vloer van de bovenliggende ruimte. Isolatie van het kelderplafond kan hier uitkomst bieden. De eenvoudigste manier van thermische isolatie van massieve vlakke plafonds is het aanbrengen – met een lijm- of plugverbinding – van styroporplaten aan de onderzijde van het plafond. De dikte van het isolatiemateriaal wordt vaak afgestemd op de beschikbare hoogte van de kelder en de hoogte die er resteert voor raam en deurposten. Indien mogelijk moet er voor het isolatiemateriaal een dikte van 8 tot 12 cm aangehouden worden. Het leidingwerk (bijv. water, verwarming, elektra) ver-

eist bijzondere aandacht. Verlichting aan het plafond moet eventueel opnieuw worden bevestigd en van een verlengde aansluiting worden voorzien. Het is ook mogelijk om eerst een onderconstructie met bekleding te plaatsen en de holle ruimte daarin later vol te laten spuiten met isolatiemateriaal. Deze methode is geschikt voor kelderplafonds die niet recht zijn of ongelijk (bogen- of gewelfplafond).

Als het kelderplafond tegelijk met de buitenwanden wordt geïsoleerd, dan moet de isolatie van de buitenwand worden doorgetrokken tot onder het niveau van het kelderplafond (zog. perimeterisolatie met waterafstotende platen) om warmtebruggen te voorkomen. Vooral bij betonnen kelderplafonds uit één stuk bestaat er vanwege het warmtebrugeffect gevaar voor schade aan het huis en schimmelvorming.

10.13 Goed isoleren – vensters en rolluiken

Vooral bij de vensters treedt er veel warmteverlies op. Zo stroomt er bijvoorbeeld door vensters met enkele beglazing twee keer zo veel warmte naar buiten als bij vensters met dubbele beglazing. In verhouding tot de investeringskosten zijn moderne vensters de meest efficiënte methode om energie te besparen. Tegenwoordig zijn er comfortabele en intelligente oplossingen om het warmteverlies te reduceren. Behalve de kwaliteit van het glas spelen ook de constructie van de kozijnen en de manier waarop ze geplaatst worden een belangrijke rol bij de energiebesparing. Bij warmte-isolatie moet dus naar het venster als geheel worden gekeken en niet alleen naar de beglazing. De raamconstructie heeft een beduidende invloed op de warmte-isolatie. Om een hoogwaardige isolatie te bereiken, is het van belang warmte-isolatie van de aangrenzende muur tot en met de kozijnen door te trekken. Bijzonder goede isolatie-eigenschappen worden gerealiseerd wanneer de isolatie tot het glas doorloopt. Verder moet er op een goede afdichting van de voeg tussen de kozijnen en het metselwerk worden gelet. Het is van belang dat deze van buitenaf lucht- en waterdicht is. Kozijnen zijn gemaakt van aluminium, kunststof en hout. Hout heeft goede warmte-isolerende eigenschappen en een geringe warmte-uitzetting. Bij de koop van vensters dient u te letten op de g- en U-waarden: de g-waarde meet het percentage energie dat van buiten naar binnen wordt doorgelaten. Hoe hoger de g-waarde, hoe meer zonlicht als stralingswarmte via de beglazing van buiten naar binnen wordt doorgelaten. Een hoge g-waarde betekent veel warmtewinst. Voor een ideaal stralingdoorlatend venster bedraagt de g-waarde 1,00 of 100%. Bij normaal glas liggen de waarden op 0,7 tot 0,9.

Bij de meting van de U-waarde wordt het warmteverlies van binnen naar buiten gemeten, en wel per m^2 en per uur bij 1° temperatuurverschil. Geleidende materialen (metalen) hebben een minder gunstige, d.w.z. hogere U-waarde dan isolerende materialen. Met andere woorden:

Werner Derksen
 Elektromeister
Elektrofachbetrieb Derksen

Uhlandstraße 22
 47559 Kranenburg
 Tel.: 02826 92077
 Fax.: 02826 92078
 Mobil: 0171 5235469
 elektro.derksen@t-online.de
 www.elektro-derksen.de

*Elektroinstallation
 Baustromverteiler
 Kommunikation-
 und SAT-Anlagen*

**SWENNE
 BEDACHUNGS-GMBH**



★ **Bedachungen**
 ★ **Bauklempnerei**
 ★ **Fassadenbau**
 ★ **Trapezblechverarbeitung**
 ★ **Wärmedämmung**



R. Swenne
 Dachdeckermeister
 Riswickter Straße 33
 47533 Kleve

Telefon: 02821 91494
 Telefax: 02821 93625
 E-Mail: swenne-kleve@t-online.de
www.bedachungen-swenne.de

Mit uns erhalten Sie Ihren
**individuellen Flyer mit
 Fachinformationen**



Informationen unter:
 mediaprint
 WEKA info verlag gmbh
 Lechstraße 2
 86415 Mering
 Tel. 08233 384-270
 Fax 08233 384-243




NEU



weru
 Fenster und Türen fürs Leben

**Das Hochleistungsfenster der Zukunft!
 Weru-Thermico**

NEU
 FASERVERSTÄRKTER
 HIGH-TECH WERKSTOFF
 MADE IN GERMANY

sparsam
sicher
stabil



Tauschen Sie jetzt Ihre alten Fenster gegen neue Weru-Thermico-Hochleistungsfenster aus und profitieren Sie von: weniger Heizkosten, höherer Sicherheit, mehr Tageslicht!

SCHWERS
 Fenster und Türen Studio
 Schwers e. K. · Gocher Landstraße 135 · 47551 Bedburg-Hau
 Telefon 02821 29939 · Telefax 02821 895422 · dieter.schwers@online.de

**METALLBAU
 SCHOEMAKERS**



- Innen- und Aussengeländer
- Komplette Balkonanlage
- Treppen und Überdachungen in Stahl und Edelstahl
- ... und vieles mehr

47559 Kranenburg-
 Nütterden
 Im Hammereisen 15
Privat:
 Im Hammereisen 19
Telefon
 02826 5797
Telefax
 02826 8240



- hoe lager de U-waarde, hoe lager het warmteverlies
- hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie
- hoe beter de vensters, hoe minder geld er wordt verstoekt.

Een andere zwakke plek in de buitenmuur zijn de kasten van de rolluiken. Het energieverlies en de tocht binnenshuis kunnen worden gereduceerd door het plaatsen van isolatiemateriaal.

10.14 Modernisering van de technische voorzieningen in huis

Behalve door renovatie van de schil van het gebouw kan er ook een aanzienlijke energiebesparing worden bereikt door modernisering van de technische voorzieningen binnenshuis. Huishoudens verbruiken bijna 30 % van de totale energie. Daarvan wordt bijna 77 % gebruikt voor verwarming en ongeveer 12 % voor de warmwatervoorziening. Terwijl bij nieuwbouw het verbruik aan stookolie een heel eind onder de 10 liter per m² en jaar ligt, verbruikt de doorsnee bestaande bouw meer dan het dubbele!

Voorwaarde voor een zinvolle en voordelige energetische renovatie met weinig kosten is een zo breed mogelijke kennis van de beschikbare besparende technieken, de efficiency en de kosten daarvan. Bij de renovatie moet elk project apart nog nauwkeuriger dan bij nieuwbouw worden onderzocht om een energetisch en economisch optimaal resultaat te bereiken.

De kosteneffectiviteit van renovatie van installaties in huis is sterk afhankelijk van de mate waarin het deel uitmaakt van

het totaalconcept. De renovatie van oude verwarmingsinstallaties leidt bijna altijd tot aanzienlijke besparingen van 10 tot 30 %. De verbetering van de regeling kan resulteren in besparingen van vijf tot tien procent (in bepaalde gevallen tot 20 procent), maar is alleen niet voldoende voor rendabele verbeteringen. Ventilatie met of zonder warmterugwinning vermindert het energieverbruik en garandeert een uitstekend hygiënisch binnenklimaat. Het vermindert of voorkomt bovendien het probleem van schimmelvorming.

10.15 Verwarmingsinstallatie

In het kader van de renovatie van de verwarmingsinstallatie kan ook de overstap naar een andere energiedrager (stookolie, aardgas, houtpellets, warmtepompen, zonne-energie, enz.) uit ecologisch en economisch oogpunt zinvol zijn.

Stookolie

Juist in oudere gebouwen zijn vaak installaties op stookolie te vinden. De meestal oudere installaties zijn vaak te groot, werken met te hoge verwarmingstemperaturen en met een slecht rendement ten gevolge van stralings- en stilstandsverlies. Renovatie is in ieder geval lonend. Door de verbeterde verbrandingstechniek komen er nauwelijks nog schadelijke stoffen in het milieu terecht.

Na de plaatsing van een nieuwe verwarmingsketel kan het rendement, afhankelijk van het installatieconcept, met meer dan 20 procent worden verhoogd. Een renovatie omvat gewoonlijk de vervanging van de oude verwarmingsketel, de oliebrander en eventueel de warmwaterverwarming. Ook de



**Franz Jacobs
Ulrich Nienhuys**
HYGIENIK- UND WÄRMETECHNIK GMBH

SANITÄRE INSTALLATION – HEIZUNG – LÜFTUNG – KLIMA – SOLAR –
SCHWIMMBAD – WÄRMEPUMPEN – BHKW (BLOCKHEIZKRAFTWERK)

Wij spreken ook Nederlands

www.jacobsnienhuys.de
info@jacobsnienhuys.de
Telefon 02821 6812
Telefax 02821 69081

Jacobs/Nienhuys
Hygiene- und Wärmetechnik GmbH
Alte Bahn 86
47551 Bedburg-Hau



10. Energiebesparing

kachel moet gewoonlijk worden aangepast als gevolg van de renovatie van de verwarmingsinstallatie en de daardoor veranderde bedrijfsvoorwaarden. Ter vervanging van de oude brander- en ketelinstallatie zijn er moderne, energiebesparende compacte verwarmingsinstallaties met een conventionele of met een condensatieketel beschikbaar. De nieuwe ketelinstallatie kan bij renovatie op de bestaande tank en meestal ook op de aanwezige olieleidingen worden aangesloten.

Aardgas

De kosten-batenanalyse in vergelijking met een oliegestookte installatie is sterk afhankelijk van de betreffende prijzen van de leveranciers en moet daarom per geval worden berekend. Vanuit ecologisch oogpunt is de milieuvriendelijke verbranding een essentieel pluspunt.

Elektrisch verwarmen

In het begin zijn de investeringskosten bij nachtstroomverwarmingen wel lager dan bij andere verwarmingssystemen. De hoge kosten voor het verbruik doen dit kostenvoordeel echter weer snel teniet. Daarbij komt dat deze installaties ook vanuit ecologisch oogpunt niet zijn aan te bevelen en daarom beter vervangen kunnen worden.

Houtpelletinstallatie

Een economisch en ecologisch zinvol alternatief vormen verwarmingsinstallaties op houtpellets. Een verwarmingsinstallatie op houtpellets (geperst zaagsel zonder toevoegingen) komt overeen met een houtgestookte verwarming met het comfort van een oliegestookte verwarming. Tegenover de gunstige bedrijfskosten staan de momenteel nog relatief hoge investeringskosten.

Warmtepompen

Er zijn verschillende types warmtepompen, al naar gelang men van de warmte van het grondwater, de aarde of de lucht gebruik wil maken. Een water/waterwarmtepomp maakt gebruik van de warmte van het grondwater. Daarvoor zijn twee bronnen – een zuig- en een absorptiebron – nodig; bovendien moet er voldoende grondwater van de juiste kwaliteit beschikbaar zijn. Een zoutwater/waterpomp (aardwarmtepomp) werkt met horizontaal geplaatste collectoren of een verticale aardwarmtesonde die door middel van een diepteboring in de aarde wordt gebracht. Zij ontrekt de warmte aan de aardbodem met een mengsel van water en een antivriesmiddel (zout water). Een lucht/waterpomp onttrekt de benodigde warmte aan de omgevingslucht of de afvoerlucht van het gebouw zelf. De investering in het toegankelijk maken van de warmtebron is hierbij bijzonder laag. Het stroomverbruik ligt echter vanwege de lage temperaturen in de periode dat er wordt gestookt en de daarmee verbonden lagere effectiviteit iets hoger dan bij aardgekoppelde warmtepompen. Met een "zomer-bypass" kunnen warmtepompen 's zomers worden gebruikt om het huis te koelen.

Tegelkachels en haarden

Zij zorgen als geen andere warmtebron voor een aangenaam en knus binnenklimaat. Het geheim: anders dan andere warmtebronnen verwarmt een tegelkachel niet in de eerste plaats de lucht in de ruimte, maar geeft thermische energie als milde stralingswarmte af. En dat is precies wat zorgt voor het aangename klimaat. De stralingswarmte van de kachel zorgt ervoor dat de luchtvochtigheid optimaal blijft en dat er minder stof opstijgt dan bij andere verwarmingen. Dankzij de moderne techniek kunnen tegelkachels en haarden tegen-





10. Energiebesparing

woordig als verwarmingsinstallatie voor het hele huis worden gebruikt. Verwarming is ook mogelijk met warm water of stadsverwarming.

Denk eraan dat er sinds 22-3-2010 de nieuwe verordening voor kleinere en middelgrote stookinstallaties van kracht is. Deze verordening heeft met het oog op de fijnstofreductie strengere regels voor stookinstallaties die op vaste brandstoffen als hout, pellets of steenkool worden gestookt. Daartoe behoort ook de kachel in uw woonkamer. Deze zogenaamde Einzelfeuerungsanlagen (afzonderlijke stookinstallaties) mogen slecht worden gebruikt als middels een keuring van de producent kan worden aangetoond dat er aan de voorgeschreven emissiegrenswaarden en het minimumrendement wordt voldaan. 'Grundöfen' (daartoe behoren tegelkachels) moeten ten behoeve van stofreductie worden voorzien van nageschakelde voorzieningen. Open haarden mogen nog slechts af en toe worden gebruikt. Voor bestaande stookinstallaties voor één ruimte (Einzelraumfeuerungsanlagen) zijn er afhankelijk van het bouwjaar, overgangsregelingen tot 2014, 2017, 2020 en 2024 opgesteld. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de schoorsteenveger die verantwoordelijk is voor uw district.

10.16 Warmwatervoorziening

De warmwatervoorziening heeft na de verwarming met 8% het op één na grootste aandeel in het energieverbruik van huishoudens. Het warmwaterverbruik in het huishouden is sterk afhankelijk van de individuele gewoontes. Zo kan het dagelijkse verbruik van 40 °C warm water per persoon variëren van 10 tot 150 liter per persoon. Daarmee gaan de warmwatervoorziening, milieubescherming en energiebesparing

hand in hand. Wie minder kostbaar drinkwater gebruikt voor douchen, wassen en afwassen, verbruikt ook minder energie. Gemiddeld ligt het verbruik in Duitsland op 35 liter per persoon.

Centrale warmwatervoorziening

De warmwatervoorziening kan decentraal, bij het tappunt (wastafel of douche), of centraal worden geregeld. Bij de centrale warmwatervoorziening wordt het water eerst in een centraal reservoir 45 bis 60 °C verwarmd en dan naar de tappunten geleid. Als er warm water nodig is, staat er meestal nog afgekoeld water in de warmwaterleiding. Daarom moet er zo lang worden getapt tot er warm water van het reservoir naar het tappunt is gestroomd en daar beschikbaar is. Na het tappen blijft er warm water in de leiding achter dat vervolgens afkoelt. Het warmteverlies dat zo ontstaat, wordt verdeelverlies/distributieverlies genoemd. Om dit warmteverlies zo laag mogelijk te houden, schrijft de Duitse verwarmingsinstallatieverordening ook voor het waterleidingnet voor dat de leidingen geïsoleerd moeten worden. Vaak zijn deze leidingen in de kelder vrij toegankelijk. Het is dan mogelijk om de leidingen achteraf tegen lage kosten zelf te isoleren. Mits vakkundig geïsoleerd, garandeert de centrale warmwatervoorziening behalve een hoog comfort ook lage gebruikskosten.

Decentrale warmwatervoorziening

Voor zelden gebruikte, verder weg gelegen tappunten (bijv. gastentoilet) kan het energetisch voordeliger zijn om deze los te koppelen van de centrale voorziening en van een elektrische kleine boiler (reservoirinhoud 5 tot 10 liter) te voorzien. Indien er in de buurt meerdere tappunten (bijvoorbeeld wastafel, douche en spoelbak) van warm water moeten worden voorzien, dan kunnen er plaatsbesparende geisers en boilers op stroom of gas of met nachtstroom verwarmde elektrische




Sanitär- und Heizungstechnik
Wärmepumpentechnik
Kundendienst
Reparaturen
Solaranlagen

van-den-Bergh-Str. 4 a 47533 Kleve-Kellen
Telefon 02821 9064 Telefax 02821 98467
info@hermsen-gmbh.de





reservoirs met een inhoud van 80 tot 150 liter worden geplaatst. Voor elektrisch verwarmde geisers is echter een hoog vermogen nodig. De desbetreffende energieleverancier moet daarom toestemming geven voordat hij op het stroomnet mag worden aangesloten. Volledig elektronische apparaten garanderen daarbij een gelijkblijvende tapwatertemperatuur en zijn daarom ook geschikt voor douches.

Alle decentrale systemen hebben het voordeel dat de afzonderlijke warmteopwekkers gericht in- en uitgeschakeld kunnen worden en dat de warmwatertemperatuur per geval kan worden afgestemd op behoefte.

Warmwater-warmtepomp

Voordelig is ook het gebruik van een warmwater-warmtepomp. Zij gebruikt verwarmde omgevingslucht, bijvoorbeeld de afvalwarmte van de verwarming, voor de verwarming van gebruikswater. Daardoor wordt er energie bespaard en levert de warmtepomp een belangrijke bijdrage aan de milieubescherming. Het energieverbruik van warmwater-warmtepompen is gering. Slechts een derde van de energie voor het opwarmen van water is afkomstig uit het stroomnet. Positieve neveneffecten van de warmwater-warmtepomp zijn de ontvochtiging van de kelder en het koelen van de ruimtes. Warmwater-warmtepompen zijn compacte apparaten die voor plaatsing binnenshuis zijn ontwikkeld. Plaatsing achteraf, bijvoorbeeld in bestaande bouw, is probleemloos mogelijk.

Zonnecollectoren

Met zonnecollectoren wordt door middel van zonnestralen water verwarmd voor de warmwatervoorziening van het huishouden, maar ook ter ondersteuning van de verwarming van het gebouw. Ze kunnen vooral zinvol worden ingezet voor de verwarming van gebruikswater. De collectoren moeten op het zuiden zijn gericht en met een hoek van 20° tot 60° ten opzichte van een horizontale lijn worden gemonteerd. Bij een zinvolle opstelling (bijv. 6 vierkante meter collectoroppervlak voor een vierpersoons huishouden) dekken dergelijke systemen op zonne-energie tot 60 procent van de jaarlijkse behoefte aan warm gebruikswater. Als vuistregel rekent men 1 tot 2 m² collectoroppervlak per persoon. In de zomer neemt de zonnekrachtinstallatie de warmwatervoorziening helemaal over, de verwarmingsketel kan dan worden uitgeschakeld. Het primaire energieverbruik voor de warmwatervoorziening laat zich tot ongeveer de helft terugbrengen. Daarmee is de warmwatervoorziening op zonne-energie verreweg het milieuvriendelijkste systeem.

10.17 Subsidies

Wie ervoor kiest actie te ondernemen en plannen maakt om energie te besparen, kan rekenen op overheidssteun. Zowel op

„SO 'NE WÄRMEPUMPE
ARBEITET JA EFFIZIENTER
ALS MEINE GANZE
ABTEILUNG ZUSAMMEN.“

Alles zum Thema Modernisierung für Ihr Zuhause und viele weitere Infos jetzt auf www.energiwelt.de



VORWEG GEHEN



federaal als op deelstaatniveau zijn er subsidies voor energiebesparingsadvies. Tot de belangrijkste stimuleringsprogramma's op federaal niveau behoren de programma's van de Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW, internet: "www.kfw.de") en van het Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA, internet: "www.bafa.de").

Daarnaast zijn er nog vele andere stimuleringsprogramma's op federaal en deelstaatniveau.

Een uitgebreid overzicht krijgt u met behulp van de stimuleringsdatabank van de Deutsche Energie Agentur op internet. Of bel gratis met de energie-hotline van de Dena:

Deutsche Energie Agentur Chausseestraße 128a
10115 Berlin, internet: "www.dena.de"

Info-hotline

08000 736734

(dagelijks, 24 uur per dag)

Via internet kunt u eveneens uitgebreide informatie vinden. Hier volgt een overzicht met links voor informatie:

www.ea-nrw.de

De EnergieagenturNRW informeert uitgebreid over energie-efficiency en duurzame energie alsmede over de subsidiemogelijkheden.

www.thema-energie.de

Tips voor energiebesparing voor thuis, informatie over de financiering en wetenswaardigheden over zonne-energie en andere duurzame energieën.

www.initiativeenergieeffizienz.de

Tips voor en praktische informatie over efficiënt stroomgebruik in het huishouden.


www.solarwaerme-plus.info

Wetenswaardigheden en tips over de warmwatervoorziening door zonne-energie voor huiseigenaren en installateurs.

**Energieversorgung
Kranenburg GmbH**



Klever Straße 26 – 28 · 47574 Goch · Tel. 02823 9310-0

ROZYN	Holz ist Natur!		ROZYN
Parkett- & Tischlermeister Einfach gute Fußböden			parket- & meubelmakerij kwaliteits vloerbedekking
Parkett · Linoleum Textil- & Kunststoffböden		Parkett ist Natur!	parket · linoleum harde- en zachte vloerbedekking
Bauschreinerei Möbelschreinerei			meubelmakerij
Klever Str. 54 · 47559 Kranenburg Tel. 02826 92283 · Fax 02826 92285			Klever Str. 54 · 47559 Kranenburg Tel. 02826 92283 · Fax 02826 92285
www.rozyn.de			www.rozyn.de

www.alles-deutschland.de



allesdeutschland

ihre küche...
www.ihrekueche.net



jouw keuken...
www.jouwkeuken.net

küchen für das leben... keukens voor het leven...

ihre küche... | Klever Straße 44 | 47559 Kranenburg
Telefon +49 (0) 28 26 | 91 78 21 | Telefax 91 78 22
eMail: info@ihrekueche.net | www.ihrekueche.net



Tolle Stadt – starker Auftritt



werbemittel



kartografie



internet



publikationen

Attraktiv, erfolgreich, bürgernah und kundenorientiert – so präsentieren Sie sich mit professioneller Unterstützung durch die mediaprint WEKA info verlag gmbh **in Print, Online, Kartografie und Werbemittel**. Wir rücken Menschen, Macher und Möglichkeiten Ihrer Stadt ins rechte Licht. Mit einer einheitlichen

Kommunikationsstrategie, die sich durch alle Veröffentlichungen wie ein roter Faden zieht, geht Ihr Marketing-Konzept auf. Durch den speziell auf Ihren Bedarf abgestimmten Produkt-Mix von einem Full-Service-Dienstleister mit 40-jähriger bundesweiter Erfahrung und Kompetenz wird Ihre Außenwirkung perfektioniert.

Finanzierung nach Maß!

Wir machen den Weg frei für Ihren Traum vom Eigenheim...
...mit traumhaften Konditionen von der **Volksbank Kleverland!**



Bauen oder Kaufen?

Wir finden die Immobilie, die zu Ihnen passt...
...immer auf dem richtigen Weg mit dem **VOBA Immobilien-Center!**

Ihr kompetentes Team
in allen Finanzierungs- und immobilienangelegenheiten:



Tel. +49 (2821) 80 80
www.volksbank-kleverland.de



Tel. +49 (2821) 808-105
www.voba-immobiliencenter.de