

# VOORWOORD

## *Voorbeeld 1*

*Een eigenaar van een woning kampt met ruimtegebrek. Hij wil een uitbouw aan de woning realiseren van 4 meter diep en een garage bouwen aan de zijkant van zijn woning van 3 meter breed en 10 meter diep op de erfgrans. Bovendien wil hij binnen in de woning nog eens flink verbouwen. Hij schakelt een architect in, die deze plannen voor hem uitwerkt. De architect heeft onderzocht of zijn plannen gerealiseerd kunnen worden zonder omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Dit blijkt het geval, en de eigenaar van de woning kan direct de aannemer zijn plannen laten uitvoeren zonder dat hiervoor een vergunning van de gemeente nodig is.*

## *Voorbeeld 2*

*De firma Jansen groeit uit zijn jasje, en wil het bedrijfspand een stuk uitbreiden. Omdat een nieuwe grote order op stapel staat is ook nog haast geboden. Het bedrijfspand kan men in het achtererfgebied uitbouwen en wordt net geen 5 meter hoog. Omdat het bestemmingsplan nog 400 m<sup>2</sup> uitbreiding toelaat, heeft firma Jansen geen omgevingsvergunning nodig voor het bouwen van de uitbreiding van het bedrijfspand, en kan de aannemer direct aan de slag.*

## *Voorbeeld 3*

*Op recreatiepark 'De konijnenbult' staan 20 oude recreatiewoningen. De eigenaar van het recreatiepark is projectontwikkelaar en wil deze recreatiewoningen vervangen door nieuwe, en vooral modernere recreatiewoningen. De nieuwe regeling vergunningvrij bouwen staat toe dat recreatiewoningen tot maximaal 70m<sup>2</sup> die passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan en niet hoger worden gebouwd dan 5 meter zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kunnen worden gebouwd. Dit betekent voor de eigenaar van het recreatiepark dat hij alle recreatiewoningen zonder vergunning mag vervangen.*

Deze drie voorbeelden laten zien wanneer men te maken krijgt met het vergunningvrij bouwen. Sinds 1 oktober 2010 is deze regeling flink verruimd. In veel gevallen kan het veranderen of vergroten van een gebouw aan de achterzijde zonder vergunning plaatsvinden. Het aantal vergunningaanvragen voor bouwen zal naar verwachting 50% afnemen.

Men heeft nu veel meer mogelijkheden om zonder vergunning te bouwen. Vóór 1 oktober 2010 kon men in principe alleen bij en aan een woning vergunningvrij bouwen. Sindsdien mag men (onder voorwaarden) vergunningvrij bouwen bij alle soorten gebouwen, zoals een winkel, school, bedrijf, boerderij. Verder mag men bepaalde vergunningvrije bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan bouwen. Ten slotte is er nu ook een ruime categorie bouwwerken die men mag bouwen zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, indien het bouwwerk past binnen de bestemmingsplanvoorschriften.

Dit boekje geeft achtergrondinformatie over het vergunningvrij bouwen. Het biedt de eigenaar van een pand, een architect of een aannemer duidelijke informatie over de mogelijkheden en beperkingen om vergunningvrij te bouwen.

Verder geeft De Kleine Gids heel praktische informatie voor ambtenaren bij de gemeente, zoals baliemedewerkers en vergunningverleners. Zij kunnen vanuit deze Kleine Gids op een eenvoudige wijze nagaan of het initiatief al dan niet vergunningvrij is voor de activiteit bouwen.

November 2010

Wico Ankersmit

# INHOUDSOPGAVE

## Voorwoord / V

## Lijst van afkortingen / VII

## Deel I Algemene uitgangspunten / ..

1

### Inleiding / ..

- 1.1 Wat is de omgevingsvergunning / ..
- 1.2 Wat is vergunningvrij bouwen / ..

2

### Vergunningvrij bouwen / ..

- 2.1 Wettelijk kader / ..
- 2.2 Verruiming vergunningvrij bouwen / ..
- 2.3 Vergunningvrij is niet regelvrij / ..
- 2.4 Bouwen met kwaliteit / ..
- 2.5 Regelgeving rond bouwen staat nooit stil / ..

3

### Omgevingsloket Online / ..

4

### Besluit omgevingsrecht / ..

- 4.1 Vergunningplichtige activiteiten / ..
- 4.2 Geen omgevingsvergunning / ..
- 4.3 Besluit omgevingsrecht / ..
- 4.4 Vergunningvrije activiteiten / ..

5

### Begripsbepalingen / ..

- 5.1 Bijbehorend bouwwerk / ..
- 5.2 Hoofdgebouw / ..
- 5.3 Oorspronkelijk hoofdgebouw / ..
- 5.4 Achtererfgebied / ..
- 5.5 Openbaar toegankelijk gebied / ..
- 5.6 Erf / ..

6

### Wanneer is vergunningvrij bouwen niet mogelijk / ..

- 6.1 Het aantal woningen moet gelijk blijven / ..
- 6.2 Niet vergunningvrij bij bouwwerken die in strijd met de wet zijn gebouwd of worden gebruikt / ..
- 6.3 Vergunningvrij niet in, aan, op of bij een monument / ..
- 6.4 Vergunningvrij niet op een archeologisch monument / ..
- 6.5 Vergunningvrij niet aan, op of bij een gebouw binnen een Rijks- beschermd stads- of dorpsgezicht / ..

- 6.6 Vergunningvrij niet binnen bepaalde BEVI-zones / ..
- 6.7 Vergunningvrij bouwen van bouwwerken uit artikel 3 Bijlage II Bor binnen gebieden met archeologische bescherming / ..

## **Deel II Vergunningvrij bouwen en vergunningvrije planologische gebruiksvoorschriften / ..**

7

### **Vergunningvrij bouwen en vergunningvrije planologische activiteiten / ..**

- 7.1 Gewoon onderhoud / ..
- 7.2 Verplicht gestelde werkzaamheden op grond van een aanschrijving / ..
- 7.3 Bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied / ..
- 7.4 Zone binnen en buiten 2,5m vanaf oorspronkelijk hoofdgebouw / ..
- 7.5 Binnen een afstand van 2,5meter vanaf oorspronkelijk hoofdgebouw / ..
- 7.6 Buiten een afstand van 2,5meter vanaf oorspronkelijk hoofdgebouw / ..
- 7.7 Maximaal 50% van achtererfgebied bebouwen / ..
- 7.8 Bijbehorend bouwwerk (artikel 2) en bouwmogelijkheden volgens bestemmingsplan (artikel 3) / ..
- 7.9 Afstand tot burelen / ..
- 7.10 Afstand tot openbaar toegankelijk gebied afhankelijk van welstand / ..
- 7.11 Welstand in relatie tot vergunningvrij / ..
- 7.12 Geen dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte op bijbehorend bouwwerk / ..
- 7.13 Bijbehorend bouwwerk bouwen binnen en buiten zone van 2,5 meter vanaf oorspronkelijk hoofdgebouw / ..
- 7.14 Uitzonderingen voor bouwen van bijbehorende bouwwerken (artikel 2, derde lid) / ..
- 7.15 Vergunningvrije dakkapel / ..
- 7.16 Vergunningvrije dakkapel op voordakvlak in welstandsvrij gebied en passend binnen voorschriften bestemmingsplan / ..
- 7.17 Vergunningvrije dakramen / ..
- 7.18 Vergunningvrije zonnecollectoren en zonnepanelen / ..
- 7.19 Vergunningvrij plaatsen, veranderen of aanbrengen van kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel / ..
- 7.20 Kozijnen, kozijninvullingen of gevelpanelen in het hoofdgebouw / ..
- 7.21 Kozijnen, kozijninvullingen of gevelpanelen in bijbehorend bouwwerk / ..
- 7.22 Vergunningvrije zonweringen, rolhekken, luiken of rolluiken aan of in gebouw / ..
- 7.23 Afscheiding tussen balkons of dakterrassen / ..
- 7.24 Tuinmeubilair / ..
- 7.25 Sport- en speeltoestellen uitsluitend voor particulier gebruik / ..
- 7.26 Erf- en perceelafscheidings / ..
- 7.27 Erf- en perceelsafscheiding in relatie tot voorgevelrooilijn / ..
- 7.28 Vergunningvrije keermuur, walmuur of kademuur / ..
- 7.29 Vlaggenmast op erf / ..
- 7.30 Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie / ..
- 7.31 C2000-antenne / ..
- 7.32 Overige antennes, niet voor mobiele telecommunicatie of C2000-/ ..
- 7.33 Bouwwerken voor infrastructuur of openbare voorzieningen / ..
- 7.34 Hekwerken voor vergroting veiligheid van weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer voor infrastructuur of openbare voorzieningen / ..
- 7.35 Bovenleidingen met bijbehorende draagconstructies of seinpalen, ondergrondse buis- en leidingstelsels voor infrastructuur of openbare voorzieningen / ..
- 7.36 Containers voor openbare voorzieningen / ..
- 7.37 Elektronische sirene voor waarschuwen van bevolking bij calamiteiten / ..
- 7.38 Straatmeubilair / ..
- 7.39 Magazijnstellingen in gebouw / ..
- 7.40 Bouwkeet, bouwboard, steiger, heistelling, hijskraan, damwand of andere hulpconstructie / ..
- 7.41 Bouwkeet / ..
- 7.42 Bouwborden / ..
- 7.43 Damwand / ..
- 7.44 Tijdelijke werkzaamheid op land / ..
- 7.45 Andere bouwwerken in voor- of achtererfgebied / ..

8

**Vergunningvrij bouwen binnen mogelijkheden bestemmingsplan / ..**

- 8.1 Bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied niet hoger dan 5 meter / ..
- 8.2 Op de grond staand bouwwerk voor recreatief nachtverblijf / ..
- 8.3 Sport- en speeltoestellen die niet uitsluitend voor particulier gebruik zijn / ..
- 8.4 Zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver / ..
- 8.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde bij agrarische bedrijven / ..
- 8.6 Veranderen van bouwwerk voor zover nog niet eerder is beschreven / ..
- 8.7 'Intern' veranderen van bouwwerk / ..
- 8.8 Veranderen van 'uiterlijk' van bouwwerk / ..
- 8.9 Welstandsbeoordeling in relatie tot vergunningvrij bouwen / ..

9

**Planologische kruimellijst/ ..**

**Bijlage: Besluit omgevingsrecht**

Tabel van verwijzingen / ..

Besluit omgevingsrecht (uittreksel) / ..

**Begrippenlijst en vaktermen / ..**

**Handige websites / ..**

**Literatuurlijst / ..**

**Trefwoordenregister / ..**