

TEKSTEN EN COMMENTAAR

ALLE VOORSCHRIFTEN PER BOUWERK TOEGELICHT

HANDBOEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

IR. R. BLEEKER

IR. H.C.M. VAN EGMOND

Sdu UITGEVERS

EDITIE 2011

OMGEVING IN DE PRAKTIJK .nl

OMGEVING IN DE PRAKTIJK

Meer informatie over deze en andere publicaties vindt u op www.sdu.nl of bij onze afdeling Klantenservice:

Sdu Klantenservice
Postbus 20025
2500 EA Den Haag
tel.: 070 - 378 9880
www.sdu.nl/service

Handboek Vergunningvrij bouwen

ir. R. Bleeker
ir. H.C.M. van Egmond

OMGEVING
IN DE PRAKTIJK .nl

Vormgeving omslag: SD Communicatie, Rotterdam
Zetwerk: www.az-gsb.nl, Den Haag

ISBN 978-90-12-57309-2
NUR 955

© 2011 Sdu Uitgevers BV, Den Haag

Alle rechten voorbehouden.

Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De bij toepassing van art. 16b en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopiëren, dienen te worden voldaan aan de Stichting Reprorecht, Postbus 3051, 2130 KB Hoofddorp, tel.: 023-7997810.

Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet dient men zich te wenden tot de stichting PRO, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, tel.: 023-7997809.

Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave ten behoeve van commerciële doeleinden dient men zich te wenden tot de uitgever.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, kan voor de afwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever deswege geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van eventueel voorkomende fouten en onvolledigheden.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without prior written permission from the publisher.

While every effort has been made to ensure the reliability of the information presented in this publication, Sdu Uitgevers neither guarantees the accuracy of the data contained herein nor accepts responsibility for errors or omissions or their consequences.

VOORWOORD

Tot 1 oktober 2010 moest voor iedere uitbreiding aan een bedrijfspand een bouwvergunning¹ worden aangevraagd, moest een beetje schuur op 1 meter afstand van de burens gebouwd worden en was een vlaggenmast bouwvergunningplichtig. Een uitbouw mocht je soms zonder vergunning bouwen, terwijl voor het vergroten van een kozijn in dezelfde gevel wel een vergunning nodig was. Het vergunningsvrij bouwen dat in 2003 is ingevoerd was een hele verbetering ten opzichte van de situatie daarvoor, maar kende toch nog aardig wat (soms vreemde) knelpunten.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn ook de regels rondom het vergunningvrij bouwen veranderd. Op het eerste gezicht lijkt het alsof er niet veel is veranderd. Niets is echter minder waar! Naast de oude vertrouwde bouwwerken uit het Besluit bouwvergunningstvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) vindt de lezer veel nieuwe bouwwerken en een geheel nieuwe systematiek. Een kleine greep uit de wijzigingen laat zien dat vergunningvrij bouwen:

- ook is toegestaan bij bedrijven en andere gebouwen,
- ook is toegestaan tijdens de (nieuw)bouw,
- in sommige gevallen wel getoetst wordt aan het bestemmingsplan, en
- soms afhangt van het welstandsbeleid van een gemeente.

Allemaal zaken die voor 1 oktober 2010 geen rol speelden. De nieuwe regels voor vergunningvrij bouwen zijn weliswaar ruimer dan de oude, maar zeker niet eenvoudiger.

Dit handboek beschrijft, uitgaande van de te bouwen bouwwerken, aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan om vergunningvrij te mogen bouwen en wat daarbij aandachtspunten zijn. De verschillende bouwwerken zijn toegelicht met voorbeelden, afbeeldingen en foto's. Het handboek is daarmee zowel voor gebouweigenaren, architecten, aannemers als ook voor gemeenteambtenaren een praktisch hulpmiddel in hun dagelijkse praktijk.

Een deel van de illustraties uit dit handboek is afkomstig uit het voorlichtingsmateriaal en met toestemming van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geplaatst. Deze afbeeldingen zijn terug te vinden via de supportsite van de Helpdesk Bouwregelgeving en Brandveilig gebruik. De overige foto's en illustraties zijn van de auteurs zelf, tenzij specifiek naar een bron wordt verwezen.

Waar u ook begint met lezen in dit boek, te allen tijde geldt dat 'vergunningvrij' slechts wil zeggen dat u mag bouwen zonder dat vooraf door de gemeente naar het bouwplan is gekeken. Eens te meer wordt daarmee duidelijk dat de opdrachtgever er zelf voor

1. Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010 is de term 'bouwvergunning' komen te vervallen. We spreken nu van een 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

moet zorgen dat aan alle voorschriften wordt voldaan. Ook kunnen er nog andere toestemmingen nodig zijn naast de omgevingsvergunning voor het bouwen. Vergunningvrij is niet regelvrij!

Maart 2011,
Rick Bleeker
Hajé van Egmond

OMGEVING
IN DE PRAKTIJK .nl

INHOUD

| | | |
|-------|--|----|
| | Voorwoord | 5 |
| | DEEL I ALGEMEEN | 11 |
| 1 | Inleiding | 13 |
| 1.1 | Lastig, die vergunning! | 13 |
| 1.2 | Hoe is de nieuwe regeling tot stand gekomen? | 14 |
| 1.3 | Leeswijzer | 15 |
| 2 | De systematiek van het vergunningvrij bouwen | 17 |
| 2.1 | Inleiding | 17 |
| 2.2 | Wettelijk kader | 17 |
| 2.2.1 | Definities | 18 |
| 2.2.2 | Vergunningvrij bouwen volgens artikel 2 | 19 |
| 2.2.3 | Vergunningvrij bouwen volgens artikel 3 | 19 |
| 2.2.4 | Bijzondere bepalingen | 20 |
| 2.2.5 | Overgangsrecht | 21 |
| 2.2.6 | Samenhang tussen de artikelen | 21 |
| 2.3 | Toetsen van een bouwwerk | 23 |
| 2.4 | Niet 'shoppen' in de regels | 23 |
| 2.5 | Vergunningvrij = vergunningvrij | 23 |
| 2.6 | Nieuwe voorwaarden voor vergunningvrij bouwen | 24 |
| 2.6.1 | Geen redelijke eisen van welstand van toepassing | 24 |
| 2.6.2 | Omgevingsloket online | 25 |
| 2.7 | Toekomstige ontwikkelingen vergunningvrij bouwen | 26 |
| 3 | Aandachtspunten bij het vergunningvrij bouwen | 29 |
| 3.1 | Inleiding | 29 |
| 3.2 | Vergunningvrij bouwen tijdens nieuwbouw | 29 |
| 3.2.1 | Nieuwbouw en het Besluit bouwvergunningstvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken | 29 |
| 3.2.2 | Nieuwbouw en het Besluit omgevingsrecht, bijlage II | 29 |
| 3.2.3 | Vergunningvrij bouwen tijdens de nieuwbouw en het Bouwbesluit | 30 |
| 3.2.4 | Vergunningtvrije bouwwerken en de aanvraag omgevingsvergunning | 32 |
| 3.3 | Overige vergunningen en toestemmingen | 33 |
| 3.3.1 | Vergunningvrij, niet regelvrij | 33 |
| 3.3.2 | Bouwtechnische voorschriften: het Bouwbesluit | 33 |
| 3.3.3 | Bestemmingsplan | 34 |
| 3.3.4 | Welstand | 35 |
| 3.3.5 | Bouwverordening | 36 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.3.6 | Vergunningvrij bouwen en de burens | 37 |
| 3.3.7 | Monumenten | 38 |
| 3.3.8 | Overige vergunningen: brandveilig gebruik, aanleg, milieu, waterwet, inrit, reclame, flora en fauna, slopen | 38 |
| 4 | Definities | 42 |
| 4.1 | Inleiding | 42 |
| 4.2 | Openbaar toegankelijk gebied | 42 |
| 4.2.1 | Groen | 42 |
| 4.2.2 | Wegen | 44 |
| 4.2.3 | Openbaar water | 45 |
| 4.3 | Hoofdgebouw | 46 |
| 4.3.1 | Wat hoort niet bij het hoofdgebouw | 46 |
| 4.3.2 | Enige aanwezige bouwwerk, toch geen hoofdgebouw | 46 |
| 4.3.3 | Meerdere gebouwen aanwezig, en dan? | 47 |
| 4.4 | Erf en achtergebied | 48 |
| 4.4.1 | Erf | 48 |
| 4.4.2 | Achtererfgebied | 49 |
| 4.4.3 | Snippergroen in relatie tot openbaar toegankelijk gebied | 50 |
| 4.5 | Bijbehorend bouwwerk | 51 |
| 4.5.1 | Functionele verbondenheid | 51 |
| 4.6 | Meten van vergunningvrije bouwwerken | 52 |
| 4.6.1 | Oppervlakte | 52 |
| 4.6.2 | Hoogte | 52 |
| | DEEL II VERGUNNINGVRIJE BOUWWERKEN | 55 |
| 0 | Inleiding | 57 |
| 0.1 | Opzet van deel II | 57 |
| 0.2 | Wat als een bouwwerk niet genoemd wordt? | 57 |
| 0.3 | Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten | 58 |
| 0.4 | Overige voorwaarden voor vergunningvrij bouwen | 58 |
| 0.5 | Combinatie van bouwwerken of een deel van een bouwwerk bouwen | 58 |
| 1 | Gewoon onderhoud | 60 |
| 2 | Bouwen naar aanleiding van handhaving | 63 |
| 3 | Bijbehorend bouwwerk | 65 |
| 4 | Dakkapel | 73 |
| 5 | Daglichtvoorziening | 78 |
| 6 | Zonnepaneel of -collector | 81 |

| | | |
|------|--|-----|
| 7 | Kozijn of gevelpaneel plaatsen of veranderen | 84 |
| 8 | Zonwering, rolluik of rolhek | 87 |
| 9 | Privacyscherm | 89 |
| 10 | Tuinmeubilair | 92 |
| 11 | Sport- of speeltoestel | 94 |
| 12 | Erf- of perceelafscheiding | 97 |
| 13 | Grondkering of damwand | 100 |
| 14 | Vlaggenmast | 103 |
| 15 | GSM-antenne | 106 |
| 16 | C2000-antenne-installatie | 110 |
| 17 | Schotel- en overige antennes | 112 |
| 18 | Infrastructurele of openbare voorzieningen | 115 |
| 18.1 | Bouwwerken ten behoeve van verkeer, infrastructuur of openbare voorziening | 115 |
| 18.2 | Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van verkeer of infrastructuur | 116 |
| 18.3 | Ondergrondse buis- en leidingstelsels | 118 |
| 18.4 | Container voor inzamelen van huishoudelijk afval | 120 |
| 18.5 | Elektronische sirene voor het waarschuwen van de bevolking | 121 |
| 18.6 | Straatmeubilair | 122 |
| 19 | Magazijnstelling | 123 |
| 20 | Hulpconstructies bij de bouw | 125 |
| 21 | Klein bouwwerk op een erf | 128 |
| 22 | Bouwwerken voor recreatief nachtverblijf | 130 |
| 23 | Zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver | 132 |
| 24 | Bouwwerk met agrarische functie | 134 |
| 25 | Overige veranderingen van een bouwwerk | 136 |

| | | |
|----------|---|------------|
| | DEEL III WET- EN REGELGEVING EN JURISPRUDENTIE | 141 |
| 1 | Wet algemene bepalingen omgevingsrecht | 143 |
| | Artikel 2.1 | 143 |
| | Artikel 2.2 | 146 |
| | Artikel 2.3 | 148 |
| | Artikel 2.3a | 149 |
| 2 | Besluit omgevingsrecht (Bor) | 150 |
| | Artikel 2.3. Bouwen en planologische gebruiksactiviteiten | 150 |
| 3 | Bijlage II van het Bor | 151 |
| 4 | Het Burenrecht in het Burgerlijk Wetboek | 192 |
| | Burgerlijk Wetboek – Boek 5: Zakelijke rechten | 192 |
| | Titel 4 Bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven | 192 |
| | Titel 5 Mandeligheid | 196 |
| | Titel 6 Erfdienstbaarheden | 197 |
| | Over de auteurs | 201 |
| | TREFWOORDENREGISTER | 203 |

Deel I

Algemeen

OMGEVING
IN DE PRAKTIJK .nl

OMGEVING
IN DE PRAKTIJK .nl

1 Inleiding

1.1 Lastig, die vergunning!

Als je, zoals wij, voor je werk ‘iets’ doet in de bouwregelgeving dan gaat er geen verjaardag voorbij zonder dat er stevig gemopperd wordt over een bouwplan dat niet door mocht gaan of over de aanbouw van de burens die zo belachelijk dicht tegen de tuin is aangebouwd. Over bouwregelgeving en vergunningvrij¹ bouwen heeft iedereen een mening en iedereen vindt dat hij of zij toch zelf wel kan bepalen wat er nu wel of niet gebouwd mag worden. “Het is tenslotte mijn eigen tuin!”

Wat veel mensen inmiddels zijn vergeten is dat het nog niet zo heel lang geleden is dat het niet of nauwelijks toegestaan was om vergunningvrij te bouwen. De Woningwet maakt het vanaf 1962 voor gemeenten zelf mogelijk om in hun bouwverordening categorieën van bouwwerken aan te wijzen die ‘ondergeschikt van aard’ waren en daarmee bouwvergunningvrij. Eind 1992 kwam daar het Besluit meldingsplichtige bouwwerken (Bmb) bij en werd er in de Woningwet, in artikel 43, een landelijk geldende lijst van bouwwerken van ondergeschikte aard opgenomen. Het vergunningvrij bouwen bleef onder de Woningwet beperkt tot bouwwerken lager dan 1 meter en kleiner dan 2 m², carports, schotelantennes, beperkte verbouwingen en enkele andere bouwwerken. Het Bmb bestond uit een meldingsplicht voor kleine bouwwerken, zoals aan- of uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en nutsvoorzieningen. Ondanks dat het Bmb een ‘melding’ was, werden de bouwwerken getoetst aan welstand en kon in bepaalde gevallen ook het bestemmingsplan het ‘meldingsplichtige’ bouwen nog verhinderen. Het idee achter het Bmb leek erg veel op de lichte bouwvergunning, die in 2003 werd ingevoerd.

Sinds 2003 heeft het (voormalige) Ministerie van VROM de vergunningvrije bouw mogelijkheden fors uitgebreid. Een grote stap is gemaakt in 2003, waar de introductie van het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) niet alleen een fors aantal bouwwerken bouwvergunningvrij maakte, maar ook een categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken introduceerde. Het Bblb was niet alleen een forse verruiming, maar betekende (noodzakelijkerwijs) ook de intrede van de automatisering in de uitleg van de wetgeving. Door Bouwvergunning Online (oorspronkelijk nog op cd-rom aan alle gemeenten in Nederland verspreid) werd de complexe regelgeving van het Bblb redelijk eenvoudig toepasbaar.

Dit handboek beschrijft de regels zoals ze gelden vanaf 1 oktober 2010 onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en zijn vastgelegd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), in bijlage II. Deze regels zijn de volgende stap in het vergunningvrij bouwen. De lichte bouwvergunning is komen te vervallen en er is een striktere splitsing gemaakt tussen bouwen (veiligheid, gezondheid) en planologisch gebruik (ruimtelijke

1. De lezer is het inmiddels wellicht opgevallen dat bouwen zonder vergunning onder het Bblb vergunningvrij werd genoemd, terwijl we onder het Bor spreken van vergunningvrij bouwen.

kwaliteit). Eenvoudiger is het zeker niet geworden, wel biedt de huidige regeling beduidend meer ruimte dan de oude regeling. Met dit handboek hopen wij aan de lezer duidelijk te kunnen maken hoe de complexe regels werken en welke bouwwerken dus zonder vergunning gebouwd mogen worden.

1.2 Hoe is de nieuwe regeling tot stand gekomen?

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel Bblb in de Eerste Kamer is toegezegd om vijf jaar na inwerkingtreding (in 2008) een grootschalig evaluatieonderzoek uit te voeren naar de ervaringen met het vergunningsvrij bouwen. De evaluatie bestond uit een enquête over de ervaringen met het Bblb onder architecten, aannemers en bouwers. Daarnaast is gebruikgemaakt van de vragen (en klachten) die waren binnengekomen bij de Helpdesk Bouwregelgeving en Brandveilig gebruik.

Uitkomsten
evaluatieonderzoek

De belangrijkste punten die uit de evaluatie naar voren kwamen, zijn:

1. De regeling werkt, er is geen sprake van een (vooraf gevreesde) toename van het aantal burenrudies of schadegevallen.
2. Het Bblb heeft nauwelijks geleid tot een afname van het aantal aangevraagde bouwvergunningen. Enerzijds komt dit door de toename van het aantal bouwprojecten, maar kennelijk vielen die dus allemaal buiten de regels voor vergunningvrij bouwen.
3. De markt heeft behoefte aan een verruiming van de regeling als het om de afmetingen gaat. Er moet naar de mening van de geënquêteerden te vaak vergunning worden aangevraagd voor voldoende praktische bruikbaarheid: "In een aanbouw van 2,5 meter buitenmaat passen net geen 4 keukenkastjes."
4. Vergunningvrij bouwen bij niet-woningen wordt gemist.
5. Een aantal aspecten is (mede als gevolg van jurisprudentie) nauwelijks meer uit te leggen: wat is bijvoorbeeld nog het verschil tussen een aanbouw en een bijgebouw, en waarom mag wel een groot gat gemaakt worden in een gevel voor een doorbraak ten behoeve van een aanbouw, maar mag een kozijn niet groter worden gemaakt?
6. Een analyse van de 'juridische houdbaarheid' van de regeling laat zien dat het verbod op vergunningsvrij bouwen tijdens de bouw niet of nauwelijks handhaafbaar is en dat de 'verandering van niet ingrijpende aard' steeds ruimer wordt uitgelegd. Tevens bleek vergunningsvrij bouwen bij illegale woningen een probleem op te kunnen leveren.

Jurisprudentie en de regels voor vergunningvrij bouwen

De nieuwe regels voor vergunningvrij bouwen zijn deels tot stand gekomen door aanpassingen als gevolg van rechterlijke uitspraken. Een bijgebouw werd uitgelegd als een op zichzelf staand bouwwerk, zonder directe verbinding met een hoofdgebouw:

- *Uitspraak 1: een bijgebouw mag ook tegen een hoofdgebouw worden gebouwd.*
- *Uitspraak 2: een bijgebouw hoeft in architectonisch opzicht niet afwijkend te zijn van het hoofdgebouw.*
- *Uitspraak 3: een bijgebouw mag een verbinding hebben met een hoofdgebouw.*
- *Uitspraak 4: een bijgebouw mag fundering en dak delen met een hoofdgebouw.*

Resultaat van deze uitspraken is dat er juridisch geen verschil meer bestaat tussen een bijgebouw en een aanbouw. In het Bor is dat verschil dan ook niet meer aanwezig.

Rigide toepassing van regels

Uit informatie van de Helpdesk Bouwregelgeving bleek dat sommige gemeenten de regels wel heel letterlijk interpreteerden:

- *Het Bblb stond bijgebouwen tot 30 m² en 3 meter hoog toe.*
- *Het Bblb kende een categorie 'kleine bouwwerken': 1 meter hoog en 2 m² groot.*

Een aantal gemeenten stond op grond hiervan klikbak-ombouwen van 1,20 hoog niet toe. Die zijn immers hoger dan 1 meter en zijn niet voor mensen toegankelijk, dus geen bijgebouw.

Op basis van de resultaten van de evaluatie en een wensenlijstje vanuit de politiek en de markt, is een nieuwe regeling ontworpen die in het voorjaar van 2008 in concept gepubliceerd is. Kern van de regeling was dat bij ieder oorspronkelijk hoofdgebouw maximaal 100 m² gebouwd zou mogen worden en de maten voor vergunningvrije bouwwerken zouden worden 'opgerekt' van 2,5 naar 4 meter. De genoemde 100 m² was gebonden aan een aantal strikte randvoorwaarden en omvatte het totaal aan alle bouwwerken op een erf (vergunningvrij en vergunningplichtig). Ondanks deze randvoorwaarden is de regeling naar buiten toe vertaald als 'iedereen mag 100 m² vergunningvrij bouwen'. De discussie die dit losmaakte, heeft uiteindelijk geleid tot de motie Boelhouwer / Wiegman. Zij verzochten de regering om meer aan te sluiten bij de regels van het Bblb en het bestemmingsplan leidend te laten zijn bij de eventuele verruiming van het vergunningvrije bouwen:

Overwegende dat,

... verzoekt de regering de voorgestelde verruiming van vergunningvrij bouwen mogelijk te maken waarbij de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden qua oppervlakte en maatvoering het maximum zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

De motie is met algemene stemmen aangenomen en heeft ertoe geleid dat het Ministerie van VROM de regeling heeft aangepast tot wat nu in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is opgenomen. De uitbreidingen naar niet-woningen en de nieuwe bouwwerken zijn gebleven. De 4 meter diepe aanbouw en de maximaal 100 m² aan bouwwerken zijn vervangen door de 2,5 meter en 30 m² vergunningvrije bouwwerken uit het Bblb. Er is nog wel een verruiming doorgevoerd, die is opgenomen in artikel 3, van bijlage II van het Bor. Deze bouwwerken moeten passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Zie hoofdstuk 2 voor de uitleg van de nieuwe systematiek.

1.3 Leeswijzer

Het handboek bestaat uit drie delen:

In *deel I* wordt de systematiek van het vergunningvrij bouwen onder de Wabo uitgelegd. Hoofdstuk 2 beschrijft het wettelijk kader en de verschillen tussen 'artikel 2' vergunningvrij en 'artikel 3' vergunningvrij. Hoofdstuk 3 gaat in op enkele belangrijke aandachtspunten die voortvloeien uit de nieuwe regeling: hoe om te gaan met vergunningvrij bouwen tijdens de bouw, de relatie met andere wet- en regelgeving en de voor-

Motie Boelhouwer /
Wiegman

waarden waaraan vergunningvrij bouwen moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de definities uit bijlage II van het Bor.

Deel II beschrijft per bouwwerk de voorschriften die gelden voor het vergunningvrij mogen bouwen van die bouwwerken. Hierbij hebben wij gekozen om geen onderscheid naar artikel te maken maar alle voorschriften te koppelen aan de bouwwerken. Bij ieder bouwwerk zijn technische en ruimtelijke aandachtspunten opgenomen die relevant zijn voor het betreffende bouwwerk.

Deel III bevat de voor het vergunningvrij bouwen relevante wetgeving. Bijlage II van het Bor is volledig, inclusief de toelichting opgenomen. Ook zijn enkele artikelen uit het Burgerlijk Wetboek, het zogenoemde 'Burenrecht', opgenomen. In het Burenrecht zijn de regels opgenomen waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen op of nabij de erfgrans.

**Betekenis
vergunningvrij**

We willen de lezer als laatste nog meegeven dat de term 'vergunningvrij' onder de Wabo al snel tot spraakverwarring leidt. Daar waar in dit handboek gesproken wordt over 'vergunningvrij' wordt bedoeld *vergunningvrij voor het onderdeel bouwen en soms voor het onderdeel 'bestemmingsplan'*². Vergunningvrij op grond van de voorschriften voor bouwen wil niet zeggen dat de overige wettelijke kaders (zowel binnen als buiten de Wabo) niet van toepassing zijn. Ook al is er geen omgevingsvergunning nodig voor het bouwen, vaak is alsnog een omgevingsvergunning nodig voor een andere activiteit.

De kruimelgevallen op grond van artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht worden in dit handboek verder buiten beschouwing gelaten.

2. De Wabo spreekt van het 'handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening'. In dit boek wordt het ruimtelijk kader aangeduid met de term 'bestemmingsplan'.

Deel II

Vergunningvrije bouwwerken

OMGEVING
IN DE PRAKTIJK .nl

1 Gewoon onderhoud

Artikel 2, onderdeel 1: gewoon onderhoud

Figuur 1a: Het vervangen van voegwerk; een voorbeeld van gewoon onderhoud



Wat is gewoon onderhoud?

Onder gewoon onderhoud worden alle activiteiten aan een bouwwerk gerekend die tot doel hebben om dat bouwwerk in stand te houden. Voorbeelden zijn schilderen, repareren van scheuren in gevels, vervangen van rotte onderdorpels van kozijnen, vervangen van dakpannen, etc. Voor zover deze activiteiten gezien worden als bouwen, is hiervoor geen vergunning voor het bouwen nodig.

Schilderen is geen bouwen

Op grond van jurisprudentie is schilderen geen bouwen. Schilderwerk valt dus niet onder het stelsel van de bouwregelgeving:

- *Bij een vergunningaanvraag valt schilderwerk niet onder de bouwkosten en dus ook niet onder de leges.*
- *'Aanschrijven' op slecht schilderwerk met als motivatie dat niet aan het Bouwbesluit wordt voldaan is niet mogelijk. Het Bouwbesluit is immers alleen van toepassing op bouwen.*
- *Een woning mag te allen tijde worden geschilderd. Een vergunning voor het bouwen kan niet aan de orde zijn.*

Schilderwerk mag niet in ernstige mate in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand (zie hoofdstuk 2 van deel II: Bouwen naar aanleiding van handhaving). Voor het schilderen van een monument is in bijna alle gevallen wel een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument nodig.

Gewoon onderhoud was ook onder de Woningwet al vergunningvrij op grond van artikel 43 van de Woningwet. Met de invoering van de Wabo is deze bepaling opgenomen in het Bor, bijlage II.

Wanneer is gewoon onderhoud vergunningvrij?

Gewoon onderhoud is altijd vergunningvrij. Het probleem bij onderhoud is dat de grens tussen het plegen van onderhoud en het veranderen van een bouwwerk niet altijd duidelijk is. Over het algemeen kan gesteld worden dat wanneer het resultaat van de werkzaamheden niet te zien is, er sprake is van onderhoud. Dus het vervangen van kozijnen kan gezien worden als onderhoud indien de indeling niet wijzigt en het kozijn er verder ook identiek uitziet. Het materiaal is hierbij niet relevant: indien een houten kozijn wordt vervangen door een kunststof kozijn dat er hetzelfde uitziet, dan is er nog steeds sprake van onderhoud.

Als het duidelijk is wat onderhoud is, is het vervolgens nog de vraag wat 'gewoon' onderhoud is. Wanneer is nog sprake van 'gewoon onderhoud'? Het vervangen van een kozijn wordt algemeen gezien als gewoon onderhoud, evenals het vervangen van dakpannen en het repareren van een schoorsteen. Maar wat nu als een dak in z'n geheel wordt vervangen door een identiek dak? Is er dan nog sprake van gewoon onderhoud? Naar de mening van de auteurs niet. Het vervangen van een groot bouwdeel van een gebouw (het dak, de buitengevel, de fundering) is niet meer te typeren als 'gewoon onderhoud' en is naar onze mening 'groot onderhoud' of renovatie, en dus geen 'gewoon' onderhoud. Of voor een dergelijke verandering een vergunning nodig is of niet, hangt af van de uit te voeren werkzaamheden. Als het te vervangen deel van het bouwwerk voldoet aan de voorwaarden voor één van de overige genoemde bouwwerken, dan kan het alsnog vergunningvrij worden uitgevoerd. Zo kan bijvoorbeeld een bestaande dakkapel in het geheel worden vervangen zolang de nieuwe dakkapel maar voldoet aan de voorwaarden voor het plaatsen van een vergunningvrij dakkapel.

Een activiteit is te zien als onderhoud, en daarmee vergunningvrij voor het bouwen, indien:

1. Er sprake is van bouwen als bedoeld in de Wabo. Is het geen bouwen (bijvoorbeeld schilderen), dan is een vergunning voor bouwen ook niet aan de orde.
2. De uit te voeren activiteit niet leidt tot veranderingen van het uiterlijk van het onderhouden bouwdeel. Een ander materiaal toepassen is dus wel toegestaan.
3. De werkzaamheden nog te karakteriseren zijn als 'gewoon onderhoud'. Groot onderhoud of renovatie, waarbij hele gebouwdelen worden vervangen, zijn niet als gewoon onderhoud te zien.

Aandachtspunten bij het uitvoeren van onderhoud

Het Bor stelt in artikel 5, derde lid, de regel dat bij (rijks-, gemeentelijke en provinciale) monumenten en in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht altijd een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangevraagd. Uitzonderingen op deze regel zijn de activiteiten die vallen onder onderdeel 1 (gewoon onderhoud) en 2 (handhavingsbesluiten). Gewoon onderhoud is dus ook in die gevallen vergunningvrij op het onderdeel bouwen.

Bij het onderhouden van een monument zal in veel gevallen echter nog wel sprake zijn van de verplichting om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument aan te vragen. Neem bij twijfel altijd eerst contact op met de gemeente. De gemeente kan ook helpen bij verantwoord onderhoud aan uw monument.

Onderhoudsactiviteiten moeten te allen tijde voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Verder lezen?

Met een abonnement op het [dossier Bouwregels](#) heeft u toegang tot de digitale versie van het Handboek Vergunningvrij bouwen, maar ook toegang tot jurisprudentie, wet- en regelgeving, vraag&antwoord en meer.

U kunt hier [Handboek Vergunningvrij bouwen](#) bestellen.