

Omgevingsvergunningvrij bouwen

“Hoe verhoudt zich dat tot Mijnbouw?”



State Supervision of Mines
Ministry of Economic Affairs

Omgevingsvergunningsvrij bouwen

Inhoudsopgave

Onderwerp	Pagina
Inleiding	2
Wat is een omgevingsvergunning?	3
Hoe is de BOR opgebouwd?	3
Geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen en Planologische gebruikactiviteit	4
Geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen	4
Ten slotte	4
Begrippen in het BOR	5
2-1 Gewoon onderhoud	6
2-2 Verplichting tot het treffen van voorzieningen	6
2-3 Bijbehorend bouwwerk op achtererfgebied	7
2-12 Erf en perceelscheidingen	9
2-13 Keermuur, keerwal of kademuur	10
2-17 Antenne-installatie, niet voor mobiele telecommunicatie of C2000.	11
2-18 Infrastructurele of openbare voorziening	12
2-20 Bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand	13
2-21 Andere bouwwerk op voor- of achtererfgebied	14
3-1 Bijbehorend bouwwerk op achtererfgebied	15
3-7 Verandering van een bouwwerk	16

Inleiding

Het vergunningsvrij bouwen was geregeld in het Besluit Bouwvergunningsvrij en Licht bouwvergunningplichtige Bouwwerken (BBLB). Hier is met de komst van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) en de daaraan verbonden Besluit Omgevingsrecht (BOR) een einde gekomen. In de WABO wordt nu het BOR aangegeven als het wettelijk kader (regels) voor het omgevingsvergunningsvrij bouwen en gebruiken. In het BOR vinden wij dus nu de regels waaraan voldaan moet worden om zonder toestemming vooraf van het college van Burgemeester en Wethouders bouwwerken te mogen bouwen en gebruiken.

Het BOR is best lastig te lezen en nog lastiger om volledig te begrijpen. Wij hebben daarom geprobeerd dit te vertalen. Wij zullen eerst iets vertellen over de omgevingsvergunning. Daarna over hoe het BOR is opgebouwd. Ook zullen we de belangrijkste begrippen uit het BOR uitleggen. En ten slotte zullen wij met tekeningen de regel meest relevante "vrije" bouwwerken uitleggen.

Wij hopen met deze folder een begrijpelijke vertaling van deze lastige regels te hebben gemaakt. Wij geven u het advies om bij twijfel altijd even contact op te nemen met Staatstoezicht op de Mijnen. Dat kan door te bellen naar (070) 379 8400 of door een E-mail te zenden naar SodMomgevingsloket@minez.nl
Ook kunt u de vergunningcheck doen op internet op de site <http://www.omgevingsloket.nl>

Wat is een omgevingsvergunning?

Er zijn momenteel allerlei vergunningen zoals de bouwvergunning, milieuvergunning, monumentenvergunning en ga zo maar door. Er zijn heel veel soorten vergunningen. In het verleden vroeg men met één aanvraag altijd toestemming voor maar één soort vergunning, bijvoorbeeld bouwen of voor milieu. Soms had men meerdere vergunningen nodig welke apart van elkaar moesten worden aangevraagd.

Met de WABO is dit helemaal veranderd. Men vraagt nu één omgevingsvergunning aan. In één aanvraag omgevingsvergunningaanvraag kunnen allerlei verschillende onderdelen zitten zoals bouwen, milieu, monumenten. Deze onderdelen heten activiteiten. Kortom met één aanvraag regelt u nu in één keer verschillende zaken. In de aanvraag om omgevingsvergunning geeft u aan voor welke activiteiten u vergunning vraagt. Dit heeft ook gevolgen voor de manier waarop vergunningsvrij bouwen is geregeld.

Hoe is de BOR opgebouwd?

In het BOR zijn veel zaken uitgewerkt waarvan de hoofdzaken in de WABO staan. Zo staan in het BOR nu ook de regels wanneer er geen omgevingsvergunning nodig is voor de activiteiten 'Bouwen en Planologische gebruik'. Dit heet in de volksmond vergunningsvrij bouwen en het wijzigen van de functie van een gebouw of stuk grond.

In het BOR (artikel 2.3) wordt gezegd dat u in een aantal gevallen geen omgevingsvergunning nodig heeft. Er wordt daar onderscheid gemaakt in twee categorieën, namelijk:

1. geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen en Planologische gebruikactiviteiten;
2. geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen.

Het BOR verwijst vervolgens naar de bijlage II waar precies is uitgewerkt in welke gevallen deze categorieën van toepassing zijn.

In deze bijlage geeft het BOR bij elk van de gevallen aan onder welke voorwaarden het vergunningsvrij is. Voldoet u niet aan die voorwaarden dan is er wel een omgevingsvergunning nodig. Daarnaast geeft het BOR ook algemene voorwaarden aan die voor alle of de meeste vergunningsvrije activiteiten geldt.

Om deze regels van het BOR goed te begrijpen worden eerst enkele begrippen verduidelijkt. Deze begrippen worden in het eerste artikel van bijlage II van het BOR uitgelegd. Wij hebben deze begrippen geprobeerd in normale taal te verklaren. U vindt dit op pagina 5

Geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen en Planologische gebruikactiviteit

Voor de eerste categorie geldt dus dat je een aantal zaken mag bouwen zonder vergunning en dat de regels van het bestemmingsplan niet gelden. Is het bestemmingsplan dan helemaal niet meer van toepassing? Nee, het bestemmingsplan is niet direct van toepassing. U mag bouwen wat het BOR aangeeft als u maar voldoet aan de voorwaarden die het BOR daarvoor geeft.

Toch is het bestemmingsplan wel indirect van belang. In de voorwaarden staat bijvoorbeeld dat er gebouwd moet worden op het erf. Wat wordt verstaan onder het erf staat weer beschreven in het bestemmingsplan.

De zaken die u mag doen staan in bijlage 2 van het BOR in artikel 2 opgesomd. Wij hebben de voor u de relevante zaken in tekeningen uitgewerkt.

Geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen

Voor de tweede categorie geldt dat men een aantal zaken mag bouwen zonder omgevingsvergunning mits e.e.a wel voldoet aan de bepalingen uit het bestemmingsplan Past het binnen het bestemmingsplan? Dan kunt u zonder omgevingsvergunning bouwen. Past het niet? Dan mag u niet zonder omgevingsvergunning aan de slag. U vraagt dan een omgevingsvergunning aan voor de planologische gebruikactiviteit. Als u hiervoor een vergunning heeft is de activiteit Bouwen (nog steeds) omgevingsvergunningsvrij.

Ten slotte

Het BOR is een redelijk complex stukje regelgeving. Wij hebben geprobeerd met veel zorgvuldigheid deze folder gemaakt om het zo begrijpelijk mogelijk uit te leggen. Maar deze folder vervangt daarmee niet de wettelijke regels van het BOR.

Kortom, u kunt geen rechten aan deze folder ontleen.

Belangrijke Begrippen in het BOR

achtererfgebied:

het deel van het erf dat meer dan 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw ligt. Maar als het zijerf grens aan een openbaar weg, pad, groen of water dan is dit voorerf en hoort dit erf niet bij het achtererfgebied;

antennedragers:

antennemast of andere constructie waaraan de antenne zit;

antenne-installatie:

installatie van een antenne, een antennedragers, de bedrading, in techniekkasten opgenomen apparatuur, met de noodzakelijke bevestigingsconstructie;

bijbehorend bouwwerk:

een bouwwerk met een dak dat op de grond staat. Het bouwwerk is: een uitbreiding van het hoofdgebouw, of is er tegenaan gebouwd, of staat vrij van het hoofdgebouw.

Het bouwwerk moet functioneel bij het hoofdgebouw horen;

daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

erf:

bebouwde en onbebouwde grond (perceel) dat direct bij het hoofdgebouw ligt.

Deze grond moet ingericht zijn en ten dienste staat van het hoofdgebouw. En dit gebruik en de inrichting mag niet in strijd zijn met het bestemmingsplan of de beheersverordening;

hoofdgebouw:

belangrijkste gebouw, of gedeelte daarvan op het perceel voor het verwezenlijken van de bestemming. Is de bestemming bijvoorbeeld "wonen", dan is de woning het hoofdgebouw. Is de bestemming "industrieterrein" dan is het bedrijfsgebouw (waarin wordt geproduceerd) het hoofdgebouw. Er kan maar één hoofdgebouw zijn. Als er meer gebouwen op het perceel staan, dan is, gelet op de bestemming, het belangrijkste gebouw het hoofdgebouw;

openbaar toegankelijk gebied:

weg (bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994), pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van zogenaamde brandgangen;

voorerfgebied: deel van het erf dat geen achtererfgebied is;

voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn zoals deze is aangegeven in het bestemmingsplan, de beheersverordening of de gemeentelijke bouwverordening;

Gewoon onderhoud.

(BOR bijlage 2 artikel 2 lid 1)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

Algemene regels:

niet bij een illegaal bouwwerk of gebruik

Onder onderhoud wordt o.a. verstaan, werkzaamheden gericht op het behoud van wat er is. Dan kunt u denken

aan:

- herstel vervangen van kozijnen, goten, lijstwerken (dezelfde materialen en/of uitstraling)
- vervangen dakbekledingen, (zelfde materiaal en/of uitstraling)
- vervangen van stukken metselwerk (zelfde materiaal en/of uitstraling)
- vervangen van dakconstructies (zolang het niet de dragende delen zijn zoals gordingen)
- vervangen van vloerhout (zolang het niet de dragende delen zijn zoals vloerbalken)
- etc.

Verplichting tot het treffen van voorzieningen

(BOR bijlage 2 artikel 2 lid 2)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

Het gebeurt soms dat het noodzakelijk is dat in een gebouw bepaalde voorzieningen worden getroffen, hoewel wordt voldaan aan de eisen voor bestaande bouwwerken, zoals bijvoorbeeld brandveiligheidsvoorzieningen.

Ook kan het voorkomen dat een gebouw in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. In deze gevallen kan de gemeente de eigenaar verplichten om bepaalde voorzieningen te treffen. Daarvoor moet er wat aan het bouwwerk veranderen. Dat kan van alles zijn. Dat veranderen is ook bouwen. Als de gemeente heeft verplicht tot het treffen van dergelijke voorzieningen, dan hoeft er geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Bijbehorend bouwwerk op achtererfgebied.

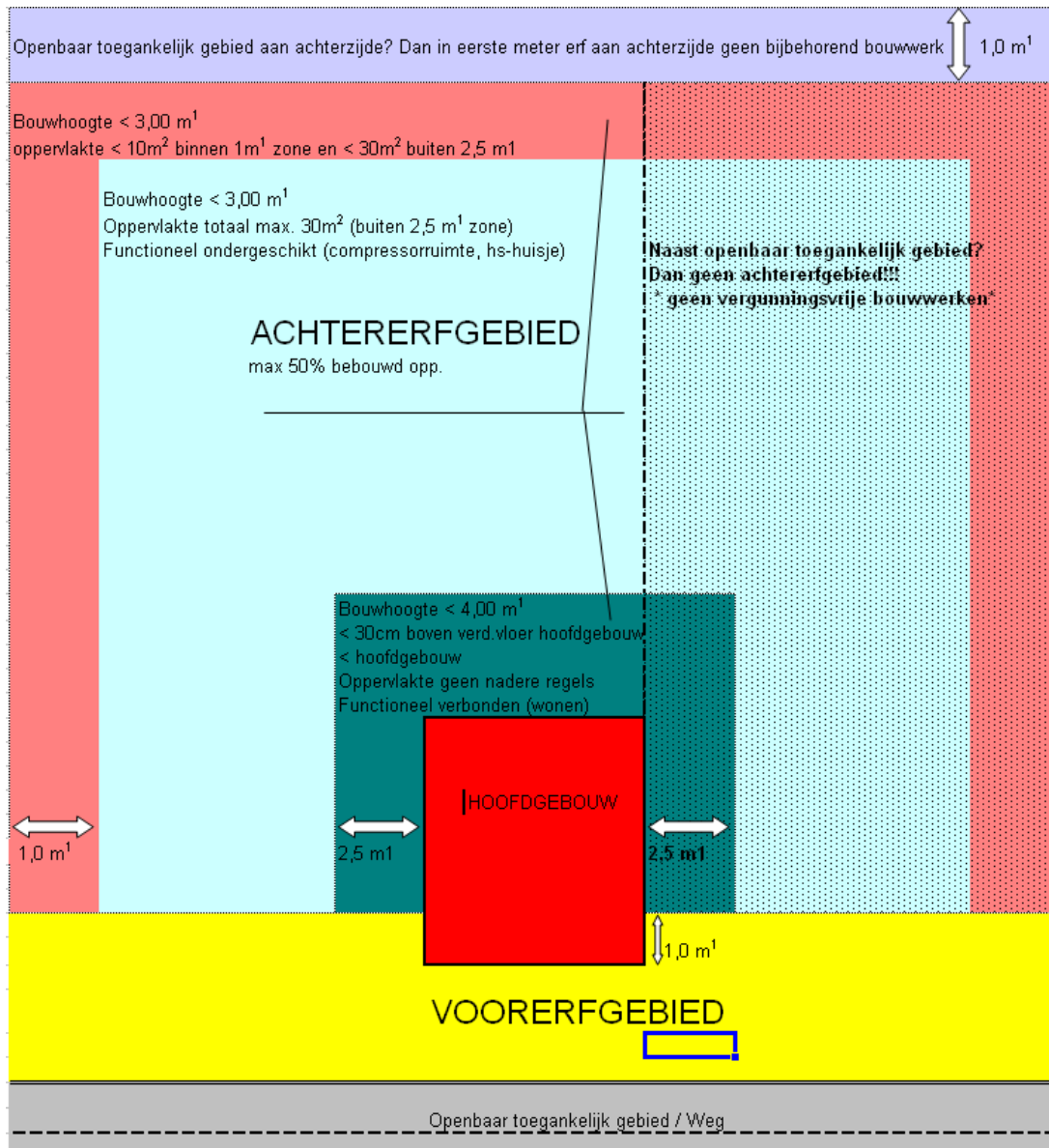
(BOR bijlage 2 artikel 2 lid 3)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

* U moet wel vooraf checken of u voor het brandveilig gebruik een melding of aanvraag moet doen.

Algemene regels:

1. op het achtererfgebied. bij een hoofdgebouw
2. niet gebouwd op zijkant perceel tegen openbaar toegankelijk gebied = geen achtererfgebied
3. bouwwerk op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied
4. bouwwerk niet voorzien van dakterrassen, balkons of ander buitenruimtes op enige hoogte
5. achtererfgebied bij oorspronkelijk hoofdgebouw maximaal 50% bebouwd
6. niet aan of bij een recreatiewoning (recreatief nachtverblijf 1 huishouden), wel bij een logiesgebouw
7. niet aan of bij een tijdelijk hoofdgebouw
8. niet aan of bij een woonwagen
9. niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
10. niet bij een illegaal bouwwerk of gebruik
11. aantal woningen mag niet vermeerderen
12. niet in veiligheidszone A-zone of B- zone (rondom een munitieopslag of inrichting voor ontplofbare stoffen, zie bestemmingsplan of beheersverordening)
13. niet in een ander gebied waarin bouwen op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een inrichting, transportroute of buisleiding dan wel vanwege de ligging in een belemmeringsstrook voor het onderhoud van een buisleiding.



Erf- en perceelafscheidingsen.

(BOR bijlage 2 artikel 2 lid 12)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

Algemene regels:

1. niet hoger dan 1 meter
2. niet hoger dan 2 meter, en:
 - a. op een erf bij een bestaand gebouw waar de afscheiding ook functioneel bij hoort.
 - b. achter de voorgevelrooilijn, en
 - c. Op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied. In welstandsvrij gebied geldt deze laatste voorwaarde niet
3. niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
4. niet bij een illegaal bouwwerk of gebruik
5. aantal woningen mag niet vermeerderen



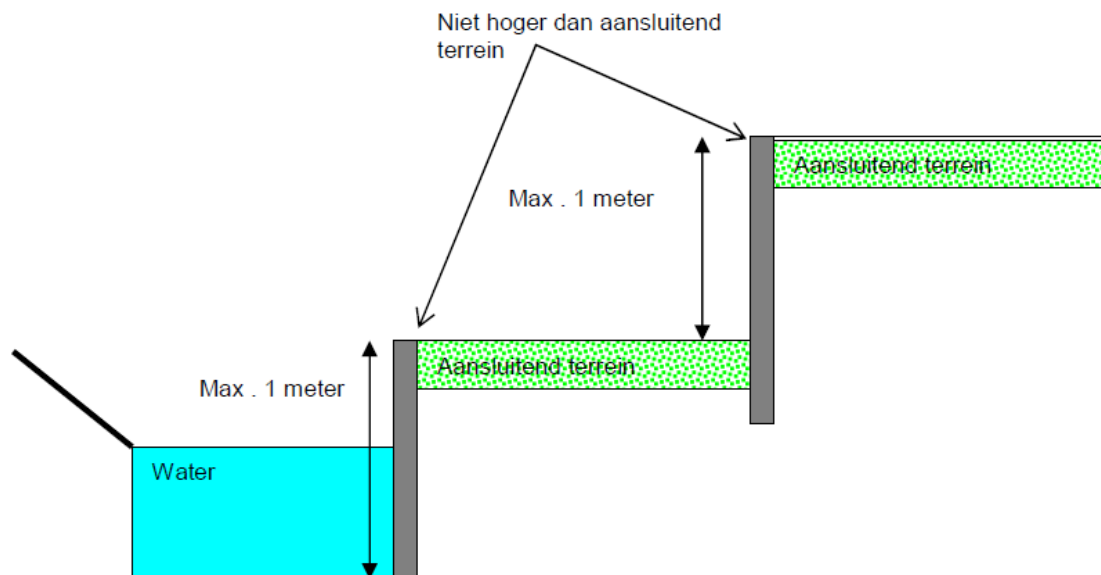
Keermuur, keerwal of kademuur

(BOR bijlage 2 artikel 2 lid 13)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

Algemene regels:

1. maximaal te overbruggen hoogte verschil 1 meter
2. het bouwwerk mag niet hoger zijn dan het aansluitende terrein
3. bij water hoogte vanaf bodem sloot, vijver etc.
4. niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
5. niet bij een illegaal bouwwerk of gebruik



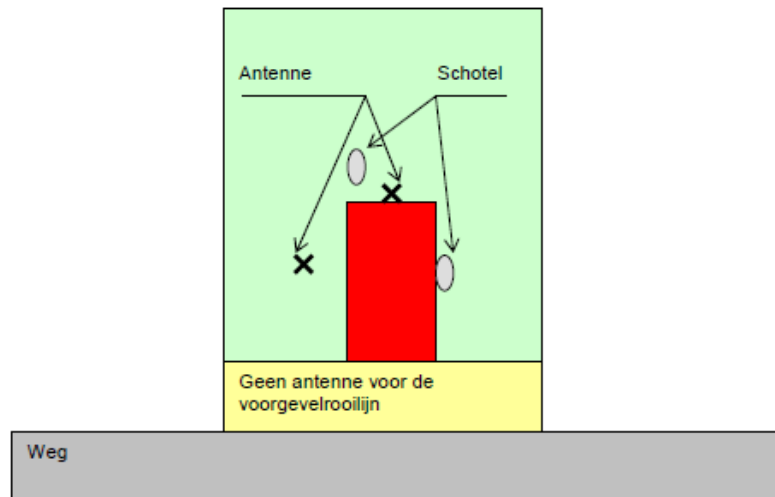
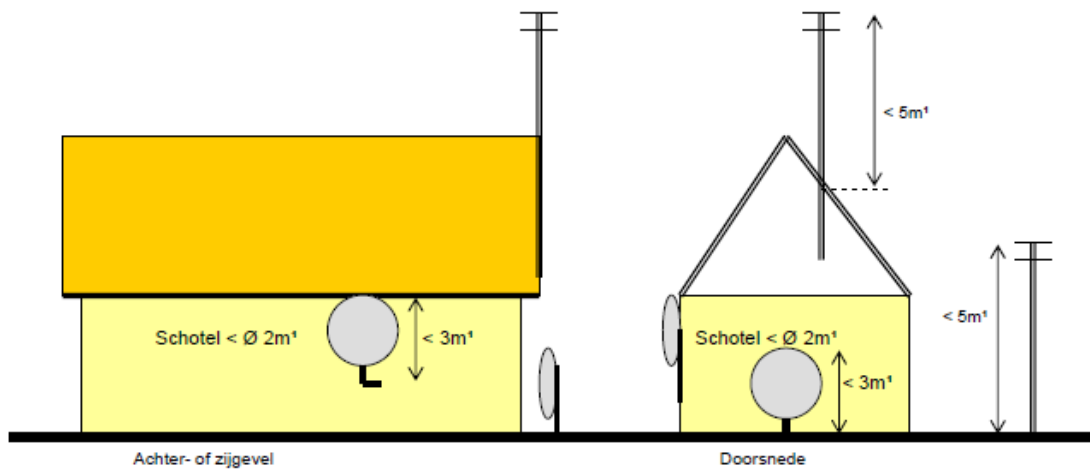
Antenne-installatie, overige, particulier

(BOR bijlage 2 artikel 2 lid 17)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

Algemene regels-

1. de antenne-installatie is geplaatst achter de voorgevelrooilijn
2. niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
3. niet aan, op of bij een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
4. aantal woningen mag niet vermeerderen



Infrastructurele of openbare voorziening

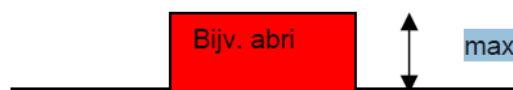
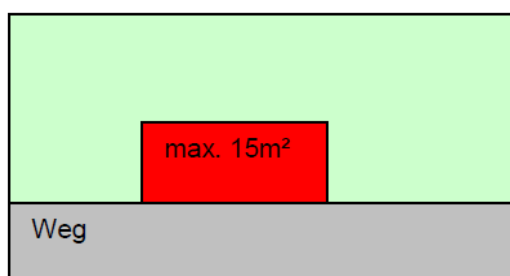
(BOR bijlage 2 artikel 3 lid 18)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

Algemene regels-

- 1- niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
- 2- niet in, aan op of bij een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
- 3- aantal woningen mag niet vermeerderen

A. bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, waterof luchtverkeer.



B. bouwwerk geen gebouw zijnde, voor veiligheid, beveiliging, geleiding, verlichting, tolheffing en regelen van weg- spoor- water en luchtvaartverkeer, oplaadpunt electro-auto.

Geen regels voor plaatsing en maatvoering

C. bovengrondse leidingen inclusief de bijbehorende draagconstructies en seinpalen.

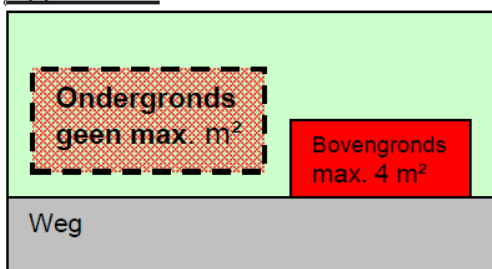
Geen regels voor plaatsing en maatvoering

D. ondergrondse buis- en leidingstelsels.

Geen regels voor plaatsing en maatvoering

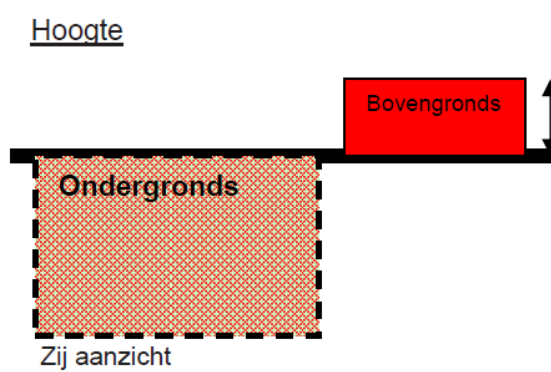
E. een huisvuilcontainer

Oppervlakte



Bovenaanzicht

Hoogte



Zij aanzicht

F. sirene voor waarschuwen bevolking, inclusies daarbij horende constructie

Geen regels voor plaatsing en maatvoering

G. straatmeubilair

Geen regels voor plaatsing en maatvoering

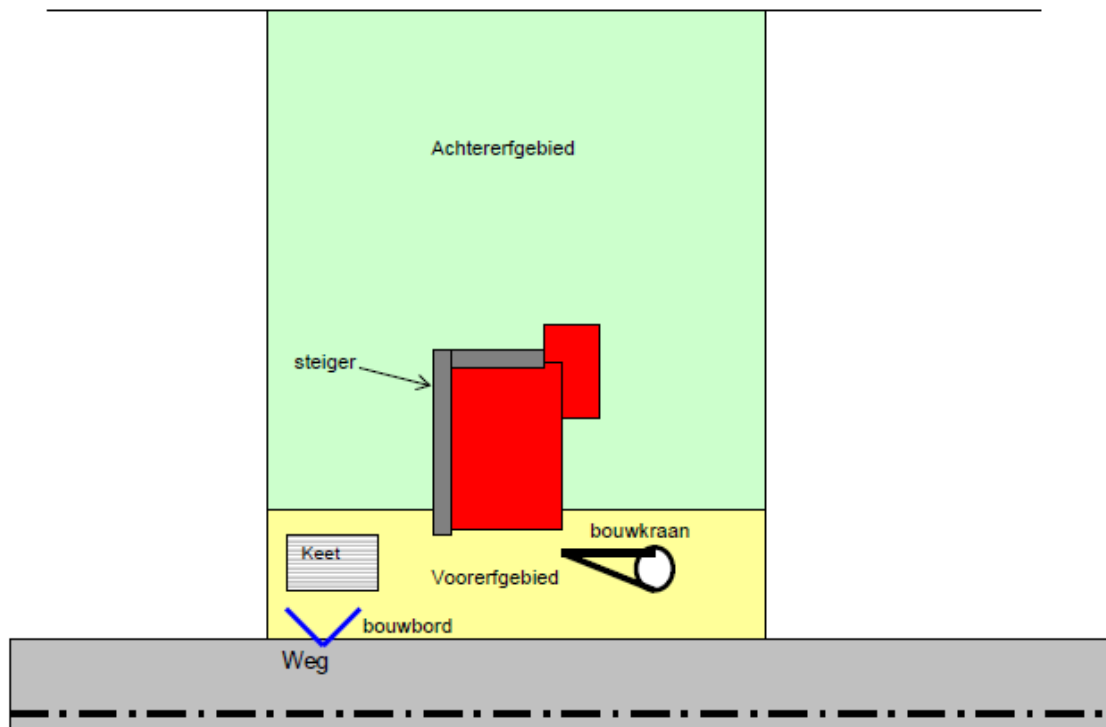
Bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand

(BOR bijlage 2 artikel 2 lid 20)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

Algemene regels-

- 1- moet nodig zijn voor bouw, sloop of onderhoudswerk
- 2- moet tijdelijk zijn
- 3- moet op of in de onmiddellijke nabijheid van het bouw- of sloopperceel staan
- 4- niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
- 5- niet in, aan of bij een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
- 6- aantal woningen mag niet vermeerderen



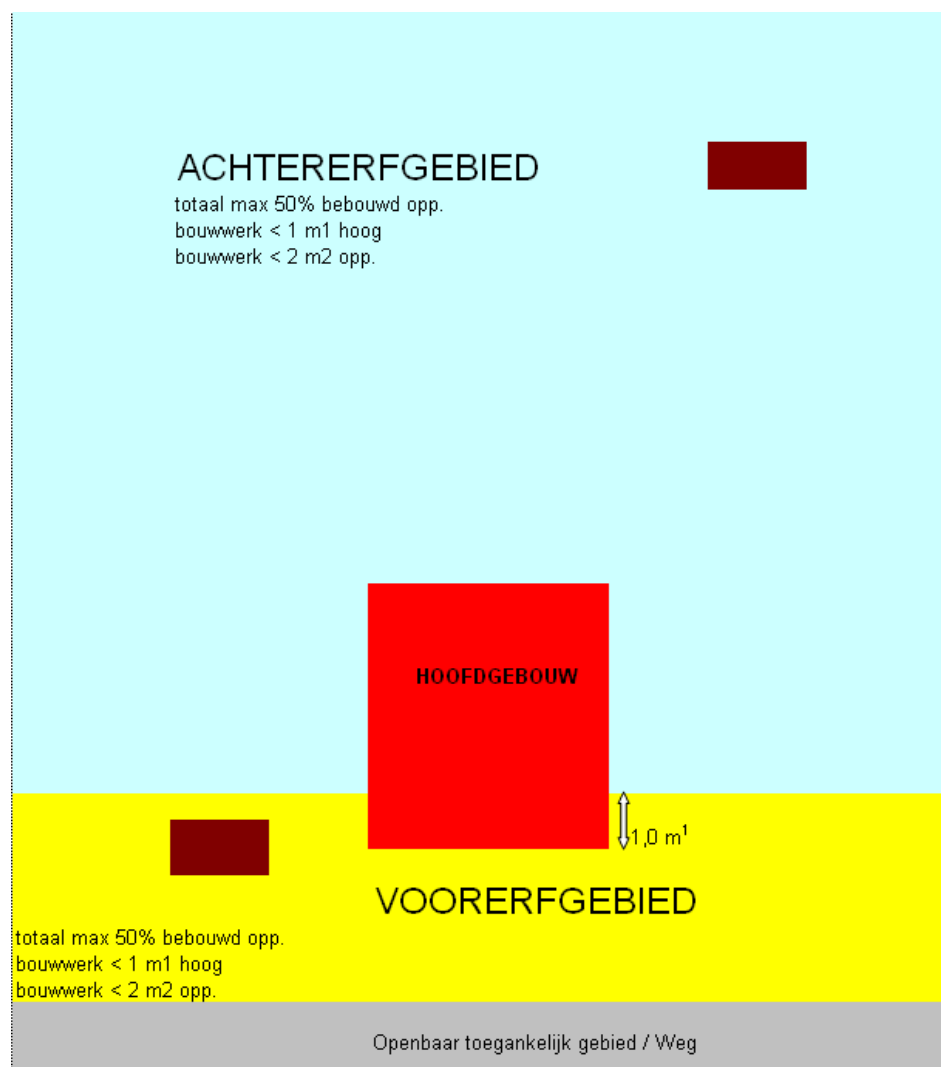
Andere bouwwerk op voor- of achtererfgebied.

(BOR bijlage 2 artikel 2 lid 21)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

Algemene regels-

1. bouwwerkje maximaal 1 m¹ hoog
2. oppervlakte maximaal 2 m²
3. het voorerfgebied maximaal 50% bebouwd
4. het achtererfgebied maximaal 50% bebouwd
5. niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
6. niet bij een illegaal bouwwerk of gebruik
7. aantal woningen mag niet vermeerderen



Bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied.

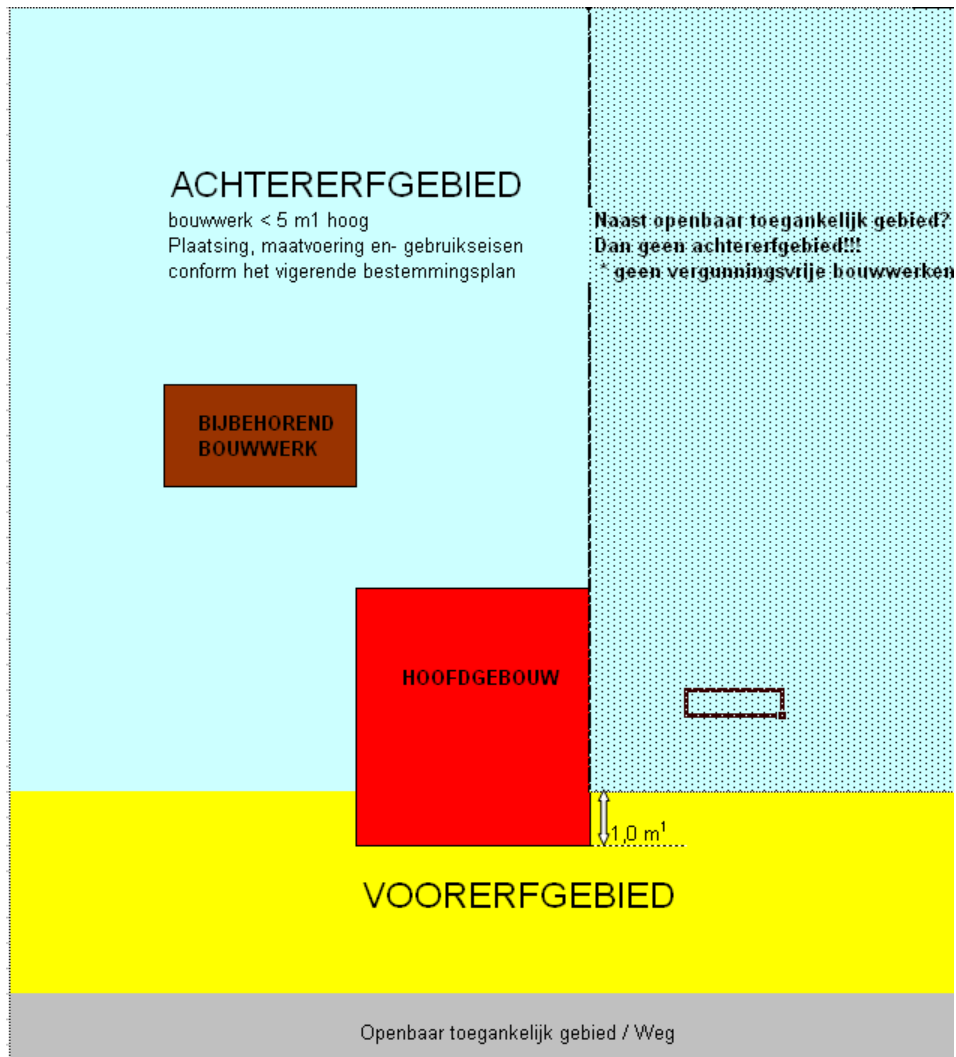
(BOR bijlage II artikel 3 lid 1)

Geldt voor bouwactiviteit.

* U moet wel vooraf checken of u voor het brandveilig gebruik een melding of aanvraag moet doen.

Algemene regels

1. het bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. op het achtererfgebied bij een hoofdgebouw. Het achtererfgebied wordt bepaald vanaf de woning of het hoofdgebouw dat het dichtst bij de weg staat
3. niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
4. niet bij of aan een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
5. aantal woningen mag niet vermeerderen
6. niet wanneer in het bestemmingsplan regels gelden die met toepassing van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 in het belang van de archeologische monumentzorg zijn gesteld en de oppervlakte van het bouwwerk meer is dan 50 m²



Verandering van een bouwwerk.

(BOR bijlage 2 artikel 3 lid 7)
Geldt voor bouwactiviteit.

Algemene regels:

1. het bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. geen verandering van de draagconstructie
3. geen verandering van de (sub)brandcompartimentering
4. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte
5. geen uitbreiding van het bouwvolume
6. niet in beschermd stads- of dorpsgezicht of bij een monument
7. niet bij een illegaal bouwwerk of gebruik
8. aantal woningen mag niet vermeerderen

Dit is de restcategorie voor het bouwen. Hiermee kan bijvoorbeeld vorm worden gegeven aan de vrije indeelbaarheid van een bouwwerk en andere wijzigingen. Ook aan het uiterlijk van het bouwwerk.