

# **Vergunningvrij bouwen: regels 2014**

EEN PRAKTISCHE UITLEG VAN DE WET MET VERHELDERENDE  
JURISPRUDENTIE



# **Vergunningvrij bouwen: regels 2014**

EEN PRAKTISCHE UITLEG VAN DE WET MET VERHELDERENDE  
JURISPRUDENTIE

Henk Veenstra

## VERGUNNINGVRIJ BOUWEN - REGELS 2014

Berghauser Pont Publishing  
Postbus 14580  
1001 LB Amsterdam  
[www.berghauserpont.nl](http://www.berghauserpont.nl)



Geautomatiseerd Zetwerk: Diskad Concepts  
Foto omslag: Kristian Buus  
Druk: Scan Laser BV, Zaandam

2<sup>e</sup> druk 2017  
ISBN: 9789491930751  
NUR: 823

© 2017 Berghauser Pont Publishing

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van reprografische vervoelvoudingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.cedar.nl/pro](http://www.cedar.nl/pro)).

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg besteed is, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk) fouten en onvolledigheden, noch voor gevolgen hiervan.\*

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means, without the publishers prior written permission.

## Voorwoord

Met het in werking treden van de nieuwste versie van *Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht* is een volgende stap genomen in de deregulering van de wet- en regelgeving op het gebied van bouwen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft als basis een verbod om zonder een omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren, tenzij anders is bepaald. En dat “tenzij anders is bepaald” is de Bijlage II. Qua opzet en indeling is er niet veel veranderd. Waarom dan toch een boek met als titel “Vergunningvrij bouwen, regels 2014”? Daar zijn twee redenen voor.

De vraag naar uitleg over het vergunningvrij bouwen is een vraag die leeft in de bouwwereld en daarom reden nummer één. Niet alleen de professional maar ook bij anderen, die minder vaak met vergunningvrij bouwen, en de soms toch wel lastige wetgeving, in aanraking komen.

De tweede reden is dat er toch weer een aantal wijzigingen zijn doorgevoerd die nieuw zijn, die een andere benadering vragen bij de vraag of nu wel of niet een bouwwerk zonder vergunning mag worden gebouwd of wel of niet met de reguliere vergunningprocedure een omgevingsvergunning voor een planologische afwijking kan worden verleend. Onderdelen die in de Bijlage en dus ook in dit boek aanbod komen.

Het boek is meer dan alleen het aangeven van de wijzigingen in de wetgeving. Het eerste deel van het boek is algemeen van aard: historie, wetgeving en toekomst. Het overgrote deel van het boek is echter de uitleg van de Bijlage, inclusief de wijziging die op 1 november 2014 van kracht zijn geworden, achtererfgebied, vergunningvrij bouwen, mantelzorg, kruimellijst en de minder in het oog springende wijzigingen.

Of het boek in een behoefte voorziet? Ik hoop van wel, maar besef mij ook terdege dat het boek maar een beperkte houdbaarheid heeft. Al was het alleen maar dat er de komende jaren nog veel zal veranderen in de bouw-

en regelgeving, denk alleen maar aan de Omgevingswet die er aan staat te komen. Maar ook andere ontwikkelingen zoals de private kwaliteitsborging, de jurisprudentie en veranderende inzichten zullen van invloed zijn op deze wet- en regelgeving in de ( nabije) toekomst.

Nu, twee jaar later, is het boek toe aan de tweede druk. In die twee jaar is Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar ook het Besluit omgevingsrecht zelf, op onderdelen gewijzigd. Geen wijzigingen die veel impact hebben op de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen. Maar toch voldoende reden om deze wijzigingen op te nemen in de tweede druk. Daarnaast is in deze tweede druk recente, belangrijke en/of aansprekende jurisprudentie opgenomen.

De belangrijkste wijzigingen van de afgelopen twee jaar hebben betrekking op een tweetal aanpassingen in de kruimellijst:

- artikel 4, lid 9, Bijlage II Bor, de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen in strijd met het bestemmingsplan voor het gebruiken van bouwwerken. Deze mogelijkheid is nu ook van toepassing voor de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.
- artikel 4, Bijlage II bij het Bor, naast een wijziging in de typering van bouwwerken, is hier toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is voor voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

De overige wijzigingen zijn ondergeschikt van aard.

Ik houd mij nog steeds aanbevolen voor suggesties en (aansprekende) praktijkvoorbeelden. Velen hebben op één of andere manier mij geholpen bij dit boek, door mee te lezen, mee te denken en mee te praten, waarvoor dank. In het bijzonder Johan Knossen, met hem heb ik regelmatig de problemen en specifieke situaties doorgesproken en om zijn visie/mening gevraagd. Niet alleen bij de eerste editie, maar ook voor deze tweede druk.

*Henk Veenstra*  
*December 2016*

### **Verantwoording bronnen**

In het boek is gebruik gemaakt van illustraties die afkomstig zijn uit het voorlichtingsmateriaal van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM). Deze illustraties staan voor een deel ook in het uitgave Wabo Handboek, een (digitale) uitgave van *Dorp, Stad & Land* ([www.dorpstadenland.nl](http://www.dorpstadenland.nl)). Veel foto's zijn van de auteur en een aantal zijn afkomstig van het internet waarbij niet altijd achterhaald kon worden wie de maker was. Daar waar de bron wel bekend is, wordt daar naar verwezen.





## Lijst van afkortingen

<b>AMvB</b>	Algemene Maatregel van Bestuur
<b>Apv</b>	Algemene plaatselijke verordening
<b>Arns</b>	Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
<b>Awb</b>	Algemene wet bestuursrecht
<b>Bblb</b>	Besluit bouwvergunningvrij en licht-bouwvergunning- plichtige bouwwerken
<b>Bor</b>	Besluit omgevingsrecht
<b>BW</b>	Burgerlijk Wetboek
<b>Bijlage</b>	Bijlage II Besluit omgevingsrecht
<b>Chw</b>	Crisis en herstelwet
<b>Kruimel- lijst</b>	Artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht
<b>MDW</b>	Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit
<b>Mor</b>	Regeling omgevingsrecht
<b>Nvt</b>	Nota van toelichting
<b>Olo</b>	Omgevingsloket Online
<b>VNG</b>	Vereniging Nederlandse Gemeenten
<b>Wabo</b>	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
<b>Wro</b>	Wet ruimtelijke ordening
<b>Ww</b>	Woningwet



# Inhouds overzicht

<b>Voorwoord.....</b>	<b>V</b>
<b>Lijst van afkortingen.....</b>	<b>IX</b>
<b>Deel 1: Boek algemeen.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	
1.1 Algemene inleiding - ontwikkeling.....	1
1.2 Vergunningvrij bouwen.....	2
1.3 Bijlage II Besluit omgevingsrecht.....	3
<b>2 Geschiedenis Wetgeving</b>	
2.1 Woningwet 1901.....	4
2.2 Woningwet 1962.....	5
2.3 Woningwet 1991.....	6
2.4 Woningwet 2003.....	8
2.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	9
2.6 Omgevingswet.....	10
<b>3 Vergunningvrij bouwen</b>	
3.1 Algemeen - ontwikkeling vergunningvrij bouwen	13
3.2 Niet regelvrij.....	17
3.3 Wijzigingen 2014.....	19
3.4 Achtererfgebied.....	20
3.5 Mantelzorg.....	20
3.6 Bijbehorende bouwwerken.....	21
3.7 Vergroten hoofdgebouw.....	21
3.8 Bijbehorend bouwwerk op grond van artikel 3 Bijlage II Besluit omgevingsrecht.....	22
3.9 Kruidmellijst.....	22
3.10 Overige wijzigingen.....	23

<b>4</b>	<b>De Wabo en vergunning activiteiten bouwen en monumenten</b>	
4.1	Inleiding - Wabo evaluatie.....	24
4.2	Wabo.....	25
4.3	Omgevingsvergunning.....	27
4.4	Onlosmakelijkheid.....	30
4.5	Vorbereidingsprocedures.....	36
4.6	Rechtsbescherming.....	40
4.7	In werking treden van een vergunning.....	42
<b>5</b>	<b>Bijlage II Besluit omgevingsrecht</b>	
5.1	Bijlage II Besluit omgevingsrecht: Opbouw.....	44
5.2	Opbouw en werking Bijlage II Besluit omgevingsrecht.....	45
5.3	Bouwen.....	45
5.4	Bouwwerk.....	50
5.5	Vergunningplichtig of vergunningvrij.....	64
5.6	Bestemmingsplan en uitsluiten vergunningvrije bouwwerken..	67
5.7	De verklaring vergunningvrij bouwen.....	70
5.8	Afsluitend.....	72
	<b>Deel 2: Bijlage II uitgelegd.....</b>	<b>75</b>
	<b>Artikel 1, lid 1, Begripsbepalingen.....</b>	<b>75</b>
a.	Achtererfgebied.....	77
b.	Antennedrager.....	85
c.	Antenne-installatie.....	86
d.	Bebouwingsgebied.....	87
e.	Bijbehorend bouwwerk.....	88
f.	Daknok.....	92
g.	Dakvoet.....	92
h.	Erf.....	93
i.	Hoofdgebouw.....	99
j.	Huisvesting in verband met mantelzorg.....	106
k.	Mantelzorg.....	106
l.	Openbaar toegankelijk gebied.....	108

m.	Vooreerfgebied.....	113
n.	Voorgevelrooilijn.....	114
o.	Woonwagen.....	117

**Artikel 1, lid 2, Meetvoorschriften.....117**

**Artikel 1, lid 3, Meetvoorschriften.....120**

**Artikel 1, lid 4, Mantelzorg.....121**

**Artikel 2: Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist.122**

Inleiding	122
1. Gewoon onderhoud.....	123
2. Werkzaamheden op basis aanschrijving.....	126
3. Op de grond staand bijbehorend bouwwerk.....	129
4. De omschrijving.....	133
5. De kenmerken afzonderlijk bekeken.....	134
6. Dakkapel.....	153
7. Daglichtvoorziening.....	157
8. Collector of paneel als energievoorziening.....	159
9. Kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel.....	160
10. Zonwering, rolhek, luik of rolluik.....	162
11. Afscheiding tussen balkons of dakterrassen.....	164
12. Tuinmeubilair.....	164
13. Sport- of speeltoestel.....	167
14. Erf- of perceelafscheiding.....	169
15. Overbruggen van een terreinhoogteverschil.....	178
16. Vlaggenmast.....	181
17. Antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie.....	182
18. C2000-infrastructuur.....	187
19. Andere antenne-installatie.....	187
20. Bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening.....	189

21.	Magazijnstelling.....	196
22.	Bouwplaatsinrichting en overige werkzaamheden.....	196
23.	Ander bouwwerk in voor-of achtererfgebied.....	198
24.	Bouwwerk mantelzorg zonder vergunning.....	199
	Afsluitend.....	199

**Artikel 3: Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist.....200**

	Inleiding.....	200
1.	Bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied.....	201
2.	Bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf.....	204
4.	Sport- of speeltoestel.....	207
5.	Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening.....	208
6.	Bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.....	211
7.	Buisleiding.....	213
8.	Verandering van een bouwwerk.....	214
	Afsluitend.....	220

**Artikel 3a: Categorieën gevallen waarin voor activiteiten met betrekking tot een beschermd monument geen omgevingsvergunning is vereist.....222**

	Inleiding - achtergrond.....	222
	Artikel 3a - toelichting.....	222

**Artikel 4: Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder punt 2, van de wet kan worden verleend...224**

	Inleiding.....	224
1.	Bijbehorend bouwwerk.....	226
2.	Gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening.....	235
3.	Bouwwerk, geen gebouw zijnde.....	235
4.	Dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw.....	239

5.	Antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.....	241
6.	Installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling.....	241
7.	Installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd.....	241
8.	Het gebruiken van gronden van openbaar gebied.....	242
9.	Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten.....	244
10.	Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning.....	247
11.	Ander gebruik van gronden of bouwwerken.....	254
	<b>Hoofdstuk V: Bijzondere bepalingen.....</b>	<b>258</b>
	Inleiding Hoofdstuk V Bijzondere bepalingen.....	258
	<b>Artikel 4a: Monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten...259</b>	
	<b>Artikel 5: Uitzonderingen.....</b>	<b>268</b>
	<b>Artikel 6.....</b>	<b>275</b>
	<b>Artikel 7.....</b>	<b>276</b>
	<b>Hoofdstuk VI: Overgangsrecht.....</b>	<b>278</b>
	<b>Bijlage.....</b>	<b>281</b>