



# Bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken: aan- en uitbouwen, carports, serres etc.

## Wanneer vergunningvrij, wanneer omgevingsvergunning nodig?

Een grotere woonkamer door een aanbouw. Een schuur of garage in de tuin. Of een carport om uw auto droog te houden. Ze maken het wonen weer een stukje comfortabeler. Dit soort bouwwerken is er in vele soorten en maten. In het Besluit omgevingsrecht, waar de wettelijke regels rondom omgevingsvergunningvrij bouwen zijn opgenomen, worden deze bijgebouwen en aan- en uitbouwen: 'bijbehorende bouwwerken' genoemd. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning kan niet zomaar. Om de veiligheid van uzelf en van omwonenden te waarborgen en omdat rekening gehouden moet worden met inpassing in de omgeving, worden hieraan wel enkele voorwaarden gesteld. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor vergunningvrij en vergunningplichtig bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning.

### Wat is een bijbehorend bouwwerk?

Deze brochure beschrijft de voorwaarden die gelden voor bijbehorende bouwwerken die gebouwd kunnen worden bij een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning. Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak. Kort gezegd gaat het om bouwwerken die leiden tot een uitbreiding van het bouwvolume van of bij een hoofdgebouw. Het gaat niet om andere bouwwerken waarvoor specifieke regels zijn gesteld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dakkapellen, dakramen, erf- of perceelafscheidings, speeltoestellen, vlaggenmasten en (schotel) antennes. Dit soort bouwwerken kent eigen voorwaarden voor het zonder omgevingsvergunning mogen bouwen. Voor een aantal van die bouwwerken is een aparte brochure gemaakt. Via het Omgevingsloket online kunt u voor alle bouwwerken nagaan of een omgevingsvergunning nodig is.



Bijbehorende bouwwerken zijn in drie groepen te verdelen:

1. gebouwen die in een achtererfgebied, binnen een afstand van 2,5 meter van een hoofdgebouw worden gebouwd (verder 'de 2,5 meter zone' genoemd);
2. gebouwen die in een achtererfgebied buiten de 2,5 meter zone van een hoofdgebouw worden gebouwd;
3. overige kleine bouwwerken, bijvoorbeeld hondenhokken. Deze mogen ook op een voorerf gebouwd worden mits ze geen grotere oppervlakte hebben dan 2 m<sup>2</sup> en niet hoger zijn dan 1 meter (zie tekening).

### De voor- en achterkantbenadering

Belangrijk is waar u wilt bouwen. In de regel geldt dat alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag

een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant van de woning of aan een andere naar het openbaar gebied gekeerde zijkant niet zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Uitzonderingen op deze regel vormen de kleine bouwwerken die zonder omgevingsvergunning op het gehele erf gebouwd mogen worden, indien ze maximaal 1 meter hoog zijn en kleiner dan 2 m<sup>2</sup>. Wel geldt voor dit soort bouwwerken de eis dat het erf waarop gebouwd wordt voor minder dan 50% bebouwd wordt.

## Geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig

Als uw bijbehorende bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet mag u het zonder omgevingsvergunning bouwen:

1. Binnen de 2,5 meter zone is de hoogte:
  - a. maximaal 4 meter<sup>1</sup>,
  - b. maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van uw woning en
  - c. niet hoger dan het hoofdgebouw waar u tegenaan bouwt.
2. Buiten de 2,5 meter zone gelden de volgende voorwaarden:
  - a. de hoogte is maximaal 3 meter<sup>1</sup>,
  - b. de totale aan vergunningvrij toegestane oppervlakte van (nieuwe en bestaande) bijbehorende bouwwerken buiten de 2,5 meter zone bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup>,
  - c. de strook binnen 1 meter van een naburig erf mag voor maximaal 10 m<sup>2</sup> bebouwd worden,
  - d. het bijbehorende bouwwerk mag alleen bedoeld zijn voor ondergeschikt gebruik. Dit wil zeggen dat u de bijbehorende bouwwerken niet mag gebruiken als slaap- of woonkamer, keuken en dergelijke. Een bijbehorend bouwwerk buiten de 2,5 meter zone mag alleen gebruikt worden als bijvoorbeeld garage, bijkeuken, atelier, tuinhuisje, (fietsen)berging of hobbyruimte.
3. De afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en het openbaar toegankelijk gebied is minimaal 1 meter. Deze eis is alleen van toepassing als er welstandseisen gelden voor uw locatie. Uw gemeente kan u hier meer over vertellen;
4. Het bijbehorende bouwwerk mag niet voorzien zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de begane grond gelegen buitenruimte;
5. Het bouwen van het bijbehorende bouwwerk mag niet tot gevolg hebben dat het achtererfgebied (het zij- en achtererf) waarop u bouwt, voor meer dan de helft is volgebouwd;
6. Het bijbehorende bouwwerk mag niet gebouwd worden aan of bij een woonwagen, een tijdelijk hoofdgebouw of een recreatiewoning.



Binnen de 2,5 meter zone



Buiten de 2,5 meter zone

Als er door de bouw van een bijbehorend bouwwerk een ruimte ontstaat die de 2,5 meter zone overschrijdt, dan geldt voor die gehele ruimte de eis van een ondergeschikt gebruik. Alleen als de ruimte binnen of ter hoogte van de 2,5 meter zone wordt afgescheiden met een scheidingsconstructie (muur of pui), kan de ruimte gebruikt worden voor de uitbreiding van de primaire functie van het hoofdgebouw, bijvoorbeeld als woonkamer.

Vinden de werkzaamheden plaats aan een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht dan kunt u in aantal gevallen toch vergunningvrij bouwen. Neem hiervoor contact op met uw gemeente of doe de vergunningcheck op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden mag u een bijbehorend bouwwerk zonder omgevingsvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u zonder omgevingsvergunning iets wilt veranderen aan een dergelijk bouwwerk. Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan op, aan of bij een bouwwerk dat illegaal gebouwd is of gebruikt wordt.

<sup>1</sup> De hoogte van een aan- of uitbouw wordt gemeten vanaf het aansluitende afgewerkte terrein. Er wordt dus bijvoorbeeld gemeten vanaf het aansluitend grondniveau (veelal de tuin) of de bestrating. Het gaat om buitenwerkse maten gemeten tot aan de nokhoogte van het bouwwerk. Als het nodig is om dit terrein eerst op te hogen voordat daarop de aan- of uitbouw wordt neergezet, dan geldt die nieuwe hoogte als uitgangspunt.

## Ga zelf na of u zonder omgevingsvergunning mag bouwen

Wilt u een bijbehorend bouwwerk bouwen? Doorloop de stappen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) om na te gaan of u wel of geen omgevingsvergunning nodig heeft. Voor meer vragen kunt u contact opnemen met uw gemeente.

## Vergunningvrij, maar niet regelvrij

Voldoet uw bouwplan aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan kunt u zonder omgevingsvergunning bouwen. De planologische regels uit bijvoorbeeld het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota zijn in dat geval niet van toepassing. Het Bouwbesluit (met onder meer regels voor veiligheid en gezondheid) en het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

## Bestemmingsplan

Voldoet u niet aan alle voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan krijgt u te maken met het bestemmingsplan. In dat geval geldt dat u in principe een omgevingsvergunning moet aanvragen. Een uitzondering hierop kan echter gelden indien u een bouwwerk gaat bouwen in het achtertuin gebied dat niet hoger is dan 5 meter en voldoet aan de planologische regels uit onder meer het bestemmingsplan. De gemeente kan u hierover meer informatie geven.

In de planologische regelgeving (bestemmingsplan of beheersverordening) legt de overheid regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze regels zijn bindend voor u als burger. In een bestemmingsplan of beheersverordening is aangegeven welke bestemming de grond heeft en welk gebruik is toegestaan. Bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen zijn op een plankaart weergegeven en in de planvoorschriften zijn de daarbij bijbehorende regels voor het bouwen en het gebruik gegeven. Tenzij uw bouwplan vergunningvrij is, moet voldaan worden aan die bouw- en gebruiksregels.

## Welstand

In de welstandsnota legt de gemeente vast waaraan het uiterlijk van gebouwen en andere bouwwerken moet voldoen. Vergunningvrije bouwwerken hoeven niet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wel geldt de zogenoemde 'excessenregeling' die het een gemeente mogelijk maakt op te treden indien het uiterlijk van bouwsels 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

Als u een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig heeft, legt de gemeente uw bouwplan voor aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Deze adviseert aan de hand van de welstands-

nota over de vorm en het materiaal- en kleurgebruik en of het bouwwerk binnen de directe omgeving past. Om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over deze beoordeling, moet de gemeente in een welstandsnota zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven.

Iedere gemeente moet een welstandsnota vastgesteld hebben, anders kunnen geen welstandseisen worden gesteld.

## Bouwbesluit: hoe te bouwen

Waar u bij het bouwen of verbouwen aan moet voldoen, staat in het Bouwbesluit. Daarin staan de minimumeisen op technisch gebied die voor heel Nederland gelden. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort. Of u nu volgens een omgevingsvergunning of vergunningvrij bouwt: uw bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit. Daarvoor draagt u zélf de verantwoordelijkheid. Uw gemeente, aannemer of bouwadviseur kan u hier meer over vertellen.

## Verplicht rekening houden met uw burendrecht

Bij het bouwen heeft u ook te maken met het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Daarin is feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen. Ze geven u (wettelijk) houvast als u er met de burendrecht niet uitkomt. Het belangrijkste advies is om eerst met uw burendrecht te overleggen en ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen. In veel gevallen wordt u het eens - wellicht na een kleine aanpassing van uw plan.

## Wél een omgevingsvergunning nodig

Voldoet u niet aan de voorwaarden zoals genoemd in deze folder dan is uw bouwwerk niet vergunningvrij en heeft u een omgevingsvergunning nodig voordat u mag bouwen. Hiervoor moet u bij de gemeente een aanvraag indienen.

## Procedure omgevingsvergunning

Als u een omgevingsvergunning nodig heeft voor het bouwen zal dit in de meeste gevallen om een omgevingsvergunning volgens de reguliere procedure gaan. Bij deze procedure worden de volgende stappen doorlopen:

**Stap 1** - U dient uw aanvraag voor het bouwplan in bij de gemeente op een standaardformulier volgens de standaard indieningsvereisten. Ga hiervoor naar [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) – hier kunt u digitaal uw aanvraag indienen – of naar (de website van) uw gemeente. Op Omgevingsloket online vindt u ook welke gegevens u moet aanleveren voor het indienen van uw aanvraag.



**Stap 2** – Als blijkt dat er nog stukken ontbreken bij uw aanvraag, zal de gemeente dat schriftelijk aan u laten weten. De gemeente zal daarbij aangeven binnen welke termijn u de ontbrekende stukken alsnog kunt aanleveren.

**Stap 3** - De gemeente beoordeelt uw aanvraag op basis van de planologische regels uit onder meer het bestemmingsplan, de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening en de criteria uit de welstandsnota. Het plan wordt verder getoetst aan de technische eisen uit het Bouwbesluit (brandveiligheid, ventilatie, etc.).

**Stap 4** - De gemeente laat u binnen acht weken weten of u wel of niet een omgevingsvergunning krijgt. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken (zie stap 2) wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld. Heeft u bijvoorbeeld drie weken nodig om extra stukken aan te leveren dan wordt de termijn voor een omgevingsvergunning (acht plus drie =) elf weken. Heeft u een complexer bouwplan, dan kan de gemeente de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen.

## Vraag het uw gemeente

Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen kunt u bij het (ver)bouwen ook te maken krijgen met andere toestemmingen. Zo heeft u wellicht geen omgevingsvergunning nodig voor het bouwen, maar bijvoorbeeld wel een omgevingsvergunning voor het kappen van een boom, het maken van een inrit of moet u een melding doen voor het slopen van een bestaand gebouw. Ook heeft u in sommige gevallen geen omgevingsvergunning nodig, maar wel een andere vergunning of ontheffing. U heeft bijvoorbeeld toestemming nodig van het Waterschap, als u op of bij een dijk of waterloop bouwt.

Het is daarom verstandig bij twijfel contact op te nemen met uw gemeente. Ook via het Omgevingsloket online kunt al nagaan of u voor andere activiteiten een omgevingsvergunning nodig heeft.

## Meer informatie

Deze folder is er één uit een serie folders over veelvoorkomende bouwwerken. Vraag uw gemeente ernaar, kijk op de website van de rijksoverheid ([www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving](http://www.rijksoverheid.nl/bouwregelgeving)) of ga naar het Omgevingsloket online ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)) en doe de vergunningcheck.