

Omgevingsvergunningsvrij bouwen en gebruiken



*gemeente*  
**Olst-Wijhe**

# Omgevingsvergunningsvrij bouwen en gebruiken

Onderwerp	Pagina
Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Hoe is de Bor opgebouwd?	3
Geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen en Planologische gebruiksactiviteit	4
Geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen	4
Wijziging Bor 01-01-2012	4
Wijziging Bor 01-11-2014	5
Ten slotte	6
Begrippen in het Bor	7
2-1 Gewoon onderhoud	9
2-1 Gewoon onderhoud bij monumenten	10
2-2 Verplichting tot het treffen van voorzieningen	11
2-3 Bijbehorend bouwwerk en uitbreiding waarvan op achtererfgebied (Mantelzorg)	12
2-4 Dakkapel op een gebouw	21
2-5 Dakraam, daklicht of lichtstraat op een bouwwerk	23
2-6 Zonnepaneel of zonnecollector op een bouwwerk	24
2-7 Kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel	25
2-8 Zonnewering, rolhek, luik of rolluik aan een gebouw	26
2-9 Afscheiding tussen balkons en dakterrassen	27
2-10 Tuinmeubilair	28
2-11 Sport- of speeltoestel	29
2-12 Erf en perceelscheidingen	30
2-13 Keermuur, keerwal of kademuur	31
2-14 Vlaggenmast	32
2-15 Antenne-installatie voor mobiele communicatie	33
2-16 Antenne-installatie voor C-2000 infrastructuur	34
2-17 Antenne-installatie, overige	35
2-18 Infrastructurele of openbare voorziening	36
2-19 Magazijnstelling	37
2-20 Bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand	38
2-21 Andere bouwwerk op voor- of achtererfgebied	39
2-22 Mantelzorg in een bestaand bouwwerk	40
3-1 Bijbehorend bouwwerk op achtererfgebied (M)	41
3-2 Bouwwerk voor recreatief nachtverblijf	43
3-3 Dakkapel op een gebouw	44
3-4 Sport- of speeltoestel	45
3-5 Zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver	46
3-6 Silo en ander bouwwerk op achtererfgebied bij boerderij	47
3-7 Buisleiding	48
3-8 Overige verandering van een bouwwerk	49
Mantelzorg bouwen en gebruiken van bouwwerken	50
Mantelzorg afwijken bestemmingsplan	51

## Inleiding

Met de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het vergunningsvrij bouwen en gebruiken geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor). In de Wabo wordt aangegeven dat er een regeling is voor vergunningsvrije werken. In het Bor vinden wij dus nu de regels waaraan voldaan moet worden om zonder toestemming vooraf 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 aangeven hoe het Bor is opgebouwd. Daarna zullen we de belangrijkste begrippen uit het Bor uitleggen. En ten slotte zullen wij met tekst en tekeningen de regels voor de meest relevante "vrije" bouwwerken uitleggen. In de bijlage is de wettekst en de toelichting van het Bor opgenomen.

Wij hopen met deze folder een begrijpelijke vertaling van deze moeilijke regels te hebben gemaakt. U kunt naast dit boekwerk ook de vergunningencheck doen op internet op de site <http://www.omgevingsloket.nl>. Maar ook met behulp van deze folder en de vergunningencheck kan het nog best lastig zijn. Zeker met de wijzigingen van 1-11-2014 is het voor de doorsnee Nederlander lastig om alles te begrijpen en te vertalen naar het eigen perceel. Als u er niet uitkomt, dan raden wij u aan een "aanvraagformulier toetsing schetsplan" in te dienen bij het team Leefomgeving via [wabo@olst-wijhe.nl](mailto:wabo@olst-wijhe.nl). U vult het formulier in en doet daarbij een tekening met juiste plaats en maatvoering van het bouwwerk. U krijgt schriftelijk een reactie van ons.

## Hoe is de Bor opgebouwd?

In het Bor zijn veel zaken uitgewerkt waarvan de hoofdzaken in de Wabo staan. Zo staan in het Bor ook de regels wanneer er geen omgevingsvergunning nodig is voor de activiteiten 'Bouwen en Planologisch gebruik'. Dit heet in de volksmond vergunningsvrij bouwen en gebruiken.

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 gebruiksactiviteiten;
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.

Daarbij moet u er wel altijd op letten dat voor een andere activiteit als bouwen en planologisch gebruik, wel toestemming nodig kan zijn. Bij een dakkapel kan het dakbeschoot bijvoorbeeld asbesthoudend zijn. Als u dan de dakkapel vervangt/ vergroot, zult u voor het verwijderen van dat asbest wel toestemming moeten hebben.

Ook kan er een vergunning nodig zijn voor brandveilig gebruik, een drank- en horecavergunning, etc. Daar zult u zelf op bedacht moeten zijn. Bij twijfel kunt u ons altijd mailen of bellen.

In bijlage II van het Bor wordt bij elk specifiek geval aangegeven 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 gelden.

Om deze regels goed te kunnen begrijpen moet u eerst snappen wat het Bor bedoelt met de begrippen in de tekst. Deze begrippen worden in het eerste artikel van bijlage II van het Bor uitgelegd. U vindt dit op pagina 7 en 8.

#### Geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen en Planologische gebruiksactiviteit

Voor de eerste categorie geldt dat je een aantal zaken mag bouwen zonder vergunning en dat de regels van het bestemmingsplan dan niet gelden. 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 bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen moeten worden gebouwd op het erf. En voor het bepalen van het erf is het bestemmingsplan wel van belang.

De zaken die onder deze categorie vallen, staan in artikel 2 van bijlage II van het Bor. Wij hebben de voor burgers en bedrijven relevante zaken omschreven en in tekeningen uitgewerkt. U vindt ze op pagina's 7 t/m 40.

#### Geen omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen

Voor de tweede categorie geldt dat je een aantal zaken mag bouwen zonder vergunning maar dat de regels van het bestemmingsplan wel gelden. U moet dus om deze zaken te mogen bouwen zonder omgevingsvergunning eerst kijken of het past binnen het bestemmingsplan. Past het? Dat kunt u zonder omgevingsvergunning bouwen. Past het niet? Dan mag u niet zonder omgevingsvergunning aan de slag. U moet dan dus eerst een omgevingsvergunning aanvragen. Maar dat hoeft alleen voor de strijd met het bestemmingsplan. U vraagt dan dus een omgevingsvergunning aan voor de planologische gebruiksactiviteit. Als u hiervoor een vergunning heeft, is de activiteit Bouwen (nog steeds) omgevingsvergunningsvrij.

Wij hebben deze zaken omschreven en in tekeningen uitgewerkt. U vindt ze op pagina's 41 t/m 49.

#### Tijdelijk bouwwerk t.b.v. Mantelzorg

Er is aan de vergunningsvrije werken een soort derde categorie toegevoegd. Hiermee wordt mantelzorgen buiten de bebouwde kom beter mogelijk gemaakt. Meestal is op deze erven het vergunningvrij bouwen onder artikel 2 of 3 volledig opgebruikt. Of beter gezegd door de nieuwe planologische benadering is er al zoveel bebouwing aanwezig dat je vergunningvrij geen bijbehorend bouwwerk (ten behoeve van mantelzorg) meer kunt bouwen.

En dat zou wel mogelijk moeten zijn. Daarom is er in artikel 7 een regeling getroffen die maakt dat je buiten de bebouwde kom voor mantelzorg te alle tijde een mantelzorgunit kunt plaatsen. Maar het is wel een tijdelijke voorziening. Na het vervallen van de behoefte om mantelzorg is het bouwwerk per direct niet meer vergunningsvrij. En dus staat het er illegaal en moet het verwijderd worden.

U vindt dit op blad 50 en 51.

#### Wijziging Bor 01-01-2012

Als het gaat om een rijksmonument, dan is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten en de activiteit bouwen nodig voor:

- gewoon onderhoud aan een rijksmonument, voor zover ook materiaalsoort en kleur niet wijzigen;

- wijzigingen die uitsluitend leiden tot in pandige veranderingen van onderdelen die geen monumentale waarde hebben.

Het bovenstaande wordt bepaald in artikel 3a en 4a lid 1 Bijlage II Bor.

Als het gaat om een beschermd monument (rijks-, gemeentelijk of provinciaal monument) dan is voor de activiteiten Bouwen en Planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning nodig voor:

- gewoon onderhoud, voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
- werkzaamheden als gevolg van een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet;
- artikel 2, onderdelen 4 tot en met 21, of artikel 3, onderdelen 4 tot en met 8 Bijlage II Bor als:
  1. als het onderdelen betreft die geen monumentale waarden hebben, of
  2. bij een monument.

Het bovenstaande wordt bepaald in artikel 4a lid 1 Bijlage II Bor.

Als het gaat om werkzaamheden in beschermde stads- en dorpsgezichten, als bedoeld in artikel 2 en 3 van Bijlage 2 Bor, dan is voor de activiteiten Bouwen en Planologische gebruiksactiviteiten geen vergunning nodig voor:

- a. - gewoon onderhoud, voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
  - werkzaamheden als gevolg van een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet;
- b. activiteiten als bedoeld in artikel 2, onderdelen 4 t/m 21, of artikel 3 voor zover het betreft:
  - in pandige veranderingen;
  - een verandering van een achtergevel of achterdakvlak als deze niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
  - een bouwwerk op het erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, onder de volgende voorwaarden:
    - o dat erf maakt geen deel uit van het erf aan de zijkant van dat gebouw, en;
    - o dat erf is niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd.
  - een bouwwerk op gronden die onderdeel zijn van openbaar toegankelijk gebied.

In de beschermde gezichten is het dus alleen mogelijk om op grond van artikel 3, zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, een bijbehorend bouwwerk te bouwen in het deel van het achtererfgebied dat zich recht bevindt achter het hoofdgebouw. Op het zijerf blijft de omgevingsvergunningplicht voor het bouwen bestaan, zodat een preventieve toetsing aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand zullen blijven plaatsvinden.

Het bovenstaande wordt bepaald in artikel 4a lid 2 Bijlage II Bor.

Er is in de vergunningsvrije werken per soort aangegeven wat er vergunningsvrij kan bij een monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hierbij zijn de bijzondere voorwaarden in de algemene tekst aangegeven. De tekeningen gaan alleen over de "normale erven", tenzij anders aangegeven.

#### Wijzigingen Bor 01-11-2014

Per 1 november 2014 is het Bor gewijzigd. Door het permanent maken van de Crisis- en herstelwet zijn een groot aantal zaken gewijzigd en "vereenvoudigd". Zo is het in een aanzienlijk aantal gevallen mogelijk om gebouwen te bouwen of bestaande gebouwen te gebruiken voor mantelzorg.

Voor bijbehorende bouwwerken is er ook aanzienlijk “gesleuteld” aan de regels. Er is nu een stelsel waarbij de toegestane oppervlakte van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken afhankelijk is van de grootte van het perceel (bebouwingsgebied). In sommige gevallen mag er nu meer gebouwd worden maar in evenzoveel gevallen blijft het gelijk of wordt zelfs minder. De zone waarbij aan de woning aangebouwd mag worden is vergroot van 2,50 m<sup>1</sup> naar 4 m<sup>1</sup>. Ook de bepaling over de maximaal toegestane hoogte voor de bijbehorende bouwwerken is gewijzigd.

Al deze wijzigingen zijn in de vorm van nieuwe begrippen en formules gegoten. Het effect daarvan is onmiskenbaar dat het veel lastiger is om de regelgeving te begrijpen en toe te passen.

Daarnaast is in beschermde stads- en dorpsgezichten en bij rijksmonumenten nu het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken flink teruggeschoefd.

In de regeling van de planologische kruimelgevallen is een aanzienlijke verruiming opgetreden (artikel 4 Bijlage II Bor). Zeker voor wat betreft het tijdelijke bouwen en gebruiken.

#### Wijziging Bor 14-09-2015

Op 8 september is het Besluit van 14 augustus 2015 tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht gepubliceerd.

Met deze publicatie wijzigen ook een paar artikelen in bijlage II van het Bor.

In artikel 5 lid 9 is toegevoegd dat gebruik van bouwwerken ook buiten de bebouwde kom mag worden gewijzigd voor zover het betreft een logiesfuncties voor de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen. Hiermee is het dus mogelijk ook in het buitengebied bijvoorbeeld een oude kazerne met een reguliere procedure qua gebruik te wijzigen tot AZC.

De tweede wijziging betreft het voorkomen van mantelzorg binnen BEVI zone's. Hiervoor is in artikel 5 lid drie lid 22 van artikel 2 toegevoegd aan de categorie waar vergunningvrij bouwen en/of gebruik is toegestaan

De wijziging betreft verder nog een aantal aangewezen projecten en nog een kleine maar voor gemeenten wel gevolg hebbende wijziging van artikel 3.1 van het Bor. waarbij 'ruimtelijk belang' is gewijzigd in 'belang' en het bevoegd gezag voor een asielzoekerscentrum, als deze valt onder de noemer 'provinciaal belang' is weggehaald bij Burgemeester en Wethouders en is overgedragen aan Gedeputeerde Staten van de provincie. Hiermee kan de provincie besluiten op een aanvraag als bijvoorbeeld de gemeente hier niet aan mee zou willen werken.

#### Tenslotte

Het BOR is een redelijk complex stukje regelgeving. Wij hebben 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 ontlenen.

## Begrippen in het BOR

### ***achtererfgebied:***

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### ***antennedrager:***

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

### ***antenne-installatie:***

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

### ***bebouwingsgebied:***

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

### ***bijbehorend bouwwerk:***

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, of ander bouwwerk, met een dak;

### ***daknok:***

hoogste punt van een schuin dak;

### ***dakvoet:***

laagste punt van een schuin dak;

### ***erf:***

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

### ***hoofdgebouw:***

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### ***huisvesting in verband met mantelzorg:***

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning

### ***mantelzorg:***

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

### ***oorspronkelijk hoofdgebouw:***

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd. Het is dus het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gebouwd. Van het hoofdgebouw te onderscheiden aan- en uitbouwen (bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken of serre), die als functioneel onderdeel van het hoofdgebouw op basis van de vergunning tegelijk met het hoofdgebouw zijn meegebouwd, worden geacht deel uit te maken van het "oorspronkelijk hoofdgebouw". Het moet dan wel gaan om aan- of uitbouwen waarin gebruik wordt gerealiseerd dat gelet op de bestemming het belangrijkste is. In bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden - zoals een aangebouwde garage/berging - maken geen deel uit van het hoofdgebouw (en dus ook niet van het oorspronkelijke hoofdgebouw).

Een bij een woning aangebouwde keuken, serre, studeer- of slaapkamer zijn zodanig met het woongebouw verbonden dat deze ruimten wel kunnen worden toegerekend aan het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Aan- en uitbouwen die geen deel uitmaken van de vergunning voor de bouw van het hoofdgebouw, maar daarbij gelijktijdig als vergunningvrij bouwwerk zijn meegebouwd, maken geen deel uit van het "oorspronkelijk hoofdgebouw";

***openbaar toegankelijk gebied:***

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

***openbaar toegankelijk vaarwater:***

water, zoals een rivier, gracht, beek, kanaal of wetering (gegraven watergang), dat geschikt is om te worden gebruikt door scheepvaart (waaronder begrepen pleziervaart).

Een doorsnee sloot is dus geen openbaar toegankelijk vaarwater;

***voorere gebied:***

erf dat geen onderdeel is van het achterere gebied.



## Gewoon onderhoud.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 1**)

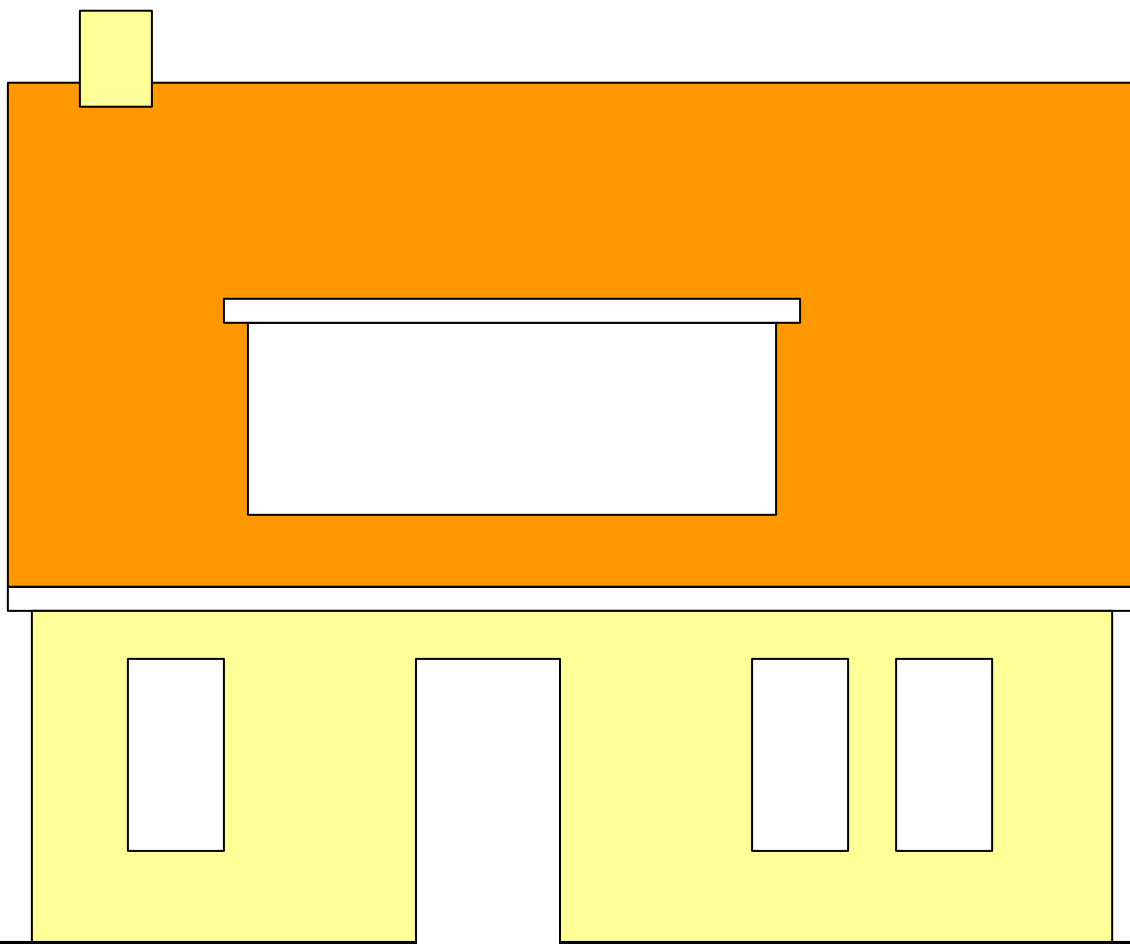
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit,  
ook bij monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten.  
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding

### Algemene regels:

1. De detaillering, profilering en vormgeving mag niet wijzigen
2. geldt ook in beschermde stads- en dorpsgezichten
3. geldt ook bij monumenten (zie volgend blad)

### Niet vergunningsvrij:

1. 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 dakpannen (zelfde materiaal en/of uitstraling)
- vervangen van stukken metselwerk (zelfde materiaal en/of uitstraling)
- vervangen van dakhout (zolang het niet de dragende delen zijn zoals gordingen)
- vervangen van vloerhout (zolang het niet de dragende delen zijn zoals vloerbalken)
- etc.

## Gewoon onderhoud bij monumenten

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 1**, artikel 3a en 4a)  
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit,  
ook bij monumenten en beschermde stads en dorpsgezichten.  
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding

### Algemene regels:

- De detaillering, profilering, materiaal, kleur en vormgeving mag niet wijzigen
- niet bij een illegaal bouwwerk of gebruik

Hierbij kunt u denken aan

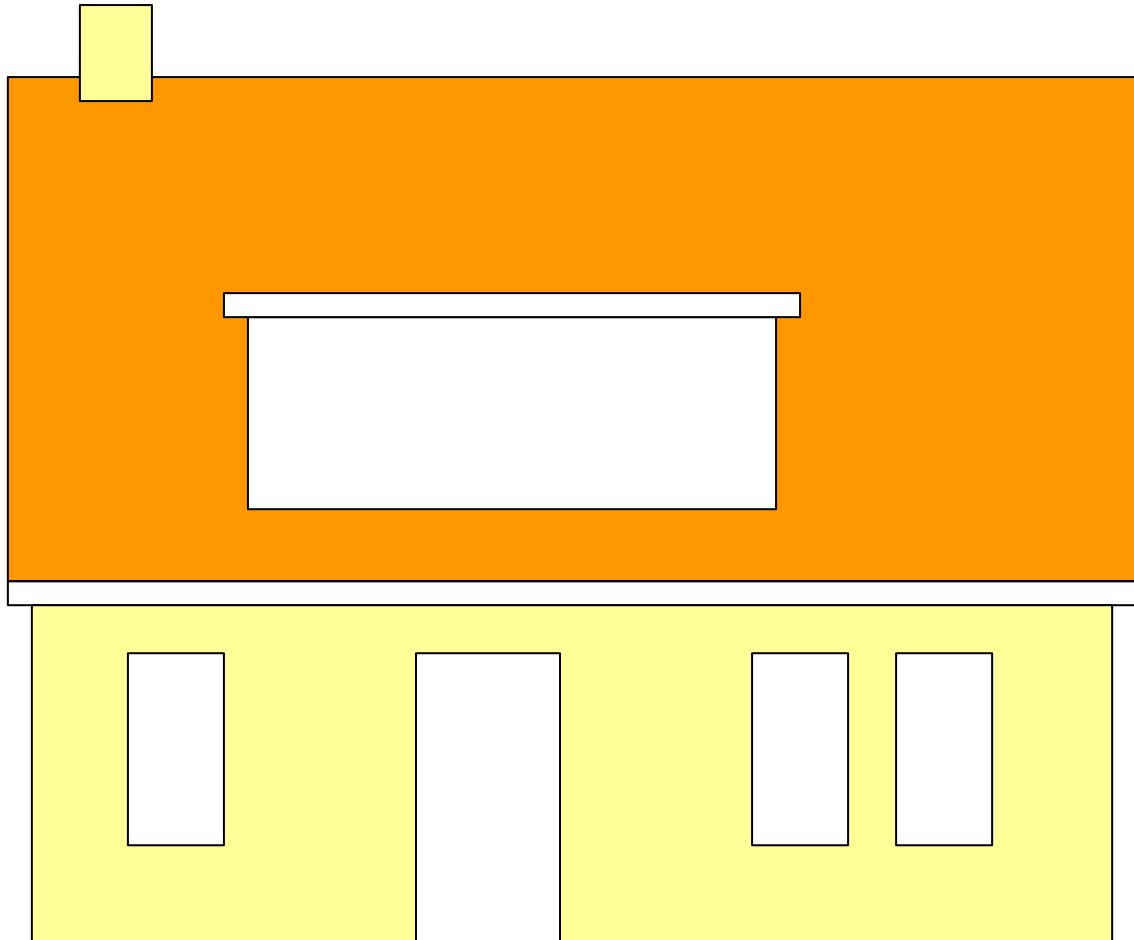
<b>Vergunning nodig</b>	Vergunningsvrij
Afbranden, afkrabben of kaal halen van oude verflagen	Geen
Overschilderen in een andere kleur	Overschilderen in dezelfde kleur
Volledig vernieuwen van ramen of kozijnen, ook als materiaalsoort, vorm en detaillering niet wijzigt	Vervanging verrot kozijnhout (bijv. door aanlassen) van zelfde houtsoort, profilering en detaillering
Volledig vernieuwen hemelwaterafvoer, ook als materiaalsoort, vorm en detaillering niet wijzigt	Herstellen en plaatselijk vernieuwen van hemelwaterafvoer
Volledig vervangen van alle dakpannen, leien, of andere soort dakbedekking op een dakvlak of een geheel dak, ook als materiaalsoort, vorm en detaillering niet wijzigt	Vervangen van delen van de dakbedekking (pannen, leien, bitumen)
Vervangen van al het riet op een dakvlak of een geheel dak	Opstoppen van het rieten dak
Vervangen van historisch glas (gekleurd en/of getrokken)	Vervangen van kapotte ruiten (niet historisch glas)
Glas-in-lood; volledig vervangen van het lood (verloeden); vervangen van historisch glas	Uitnemen en plaatselijk herstellen van glas-in-lood ramen
Aanbrengen van isolatieglas, waarbij roeden en/of kozijnen worden aangepast of vervangen	Aanbrengen van dun isolatieglas in bestaande roeden en profilering, ter vervanging van niet-historisch glas
Volledig vernieuwen van de buitenhuid (opmetselen van een nieuwe klamp)	Plaatselijk inboeten van metselwerk
Volledig vernieuwen van voegwerk	Plaatselijk opnieuw voegen met dezelfde soort voeg
Gevelreiniging waarbij meer dan alleen water wordt gebruikt. Met fysieke gevolgen en met het oog op esthetisch effect	Gevelreiniging met water onder lage dru om algen en mos te verwijderen. Bijv. ter voorbereiding van technisch herstel
Hydrofoberen	Geen
In parken en tuinen; nieuwe aanplant van een andere soort of verband	Het inboeten van beplanting in een park- tuinaanleg met dezelfde beplanting (soort en cultivar) en in hetzelfde verband
Verharden of semi- verharden van paden	Het onderhouden van paden waarbij het type verharding niet wijzigt

De mate of het percentage van vervanging is niet geregeld in het Bor. Hierover moet u dus overleggen met de gemeente. Het ligt voor de hand dat kleine vervangingen en onderhoud hier al snel onder zullen vallen. Maar als van een kozijn bijvoorbeeld 90% wordt vervangen dat er dan al niet meer sprake is van onderhoud dat vergunningsvrij is.

## Verplichting tot het treffen van voorzieningen

(BOR bijlage 2 artikel 2 onderdeel 2)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit,  
ook bij monumenten en beschermde stads en dorpsgezichten.



Het gebeurt soms dat het noodzakelijk is dat in een gebouw bepaalde voorzieningen worden getroffen, hoewel wordt voldaan aan de eisen voor bestaande bouwwerken, Het kan bijvoorbeeld gaan om 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 niet een bouwvergunning aangevraagd te worden.

Voor monumenten en in beschermde stads- er dorpsgezichten zal de gemeente moeten nagaan of er geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn. En mocht dan wel het geval zijn, deze waarde beschermen in de beschrijving van de voorzieningen die getroffen moeten worden.

## Op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied (incl. mantelzorg).

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 3**)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

- Aandachtspunten
- asbest? Dan sloopmelding
  - op archeologisch monument wel een monumentenvergunning van RCE vragen.

### Algemene regels:

1. in het achtererfgebied bij een hoofdgebouw (is dat ene gebouw nodig om bestemming te verwezenlijken)
2. als er op het erf meerdere gebouwen aanwezig zijn om die bestemming te verwezenlijken, of het hoofdgebouw is geen woning maar er zijn één of meer woningen aanwezig. Dan wordt het achtererfgebied bepaald door dat gebouw (hoofdgebouw, bedrijfsgebouw of woning) dat het dichtst bij de weg staat
3. in een zone van 4 m<sup>1</sup> vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan;
  - 5 m<sup>1</sup>
  - 0,30 m<sup>1</sup> boven de 1<sup>ste</sup> verdiepingvloer hoofdgebouw
  - het hoofdgebouw
4. op meer dan 4 m<sup>1</sup> het oorspronkelijk hoofdgebouw;
  - functioneel ondergeschikt (tenzij voor mantelzorg) en niet hoger dan;
  - tot 3 m<sup>1</sup> is de dakvorm vrij;
  - met hellend dak, hellingshoek max. 55° met 2 of meer schuine dakvlakken
  - dakvoet max. 3 m<sup>1</sup>
  - daknok max. {(afstand daknok tot perceelgrens \* 0,47) + 3} maar nooit hoger dan max. 5 m<sup>1</sup>
5. oppervlakte alle (legale) bijbehorende bouwwerken is een percentage van het bebouwingsgebied (BBG)
  - oppervlakte BBG ≤ 100 m<sup>2</sup> is; 50% van BBG
  - oppervlakte BBG 101 ≤ 300 m<sup>2</sup> is; 50m<sup>2</sup> + 20% van (BBG -100m<sup>2</sup>)
  - oppervlakte BBG 301 m<sup>2</sup> > is; 90m<sup>2</sup> + (10% van (BBG-300) tot max. 150 m<sup>2</sup> (max bereikt bij BBG van 900 m<sup>2</sup>)
6. deze oppervlakte bepaling is niet van toepassing bij een tijdelijk bijbehorende bouwwerk ten behoeve van mantelzorg dat voldoet aan:
  - in zijn geheel of delen verplaatsbaar
  - oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup>
  - buiten de bebouwde kom

\* Bouwwerk na het wegvallen van de mantelzorg onmiddellijk verwijderen (zie art. 7.2)
7. verblijfsgebied alleen toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond)
8. geen dakterrassen, balkons of ander buitenruimtes die niet op de grond liggen
9. op meer dan 1 m<sup>1</sup> van openbaar toegankelijk gebied, (let op voor water geldt alleen openbaar toegankelijk vaarwater) tenzij voor bijbehorende bouwwerken geen welstandseisen gelden
10. als een bijbehorend bouwwerk deels binnen en deels buiten de 4 m<sup>1</sup> zone zonder een fysieke scheiding op deze lijn dan het geheel functioneel ondergeschikt

### Niet vergunningsvrij:

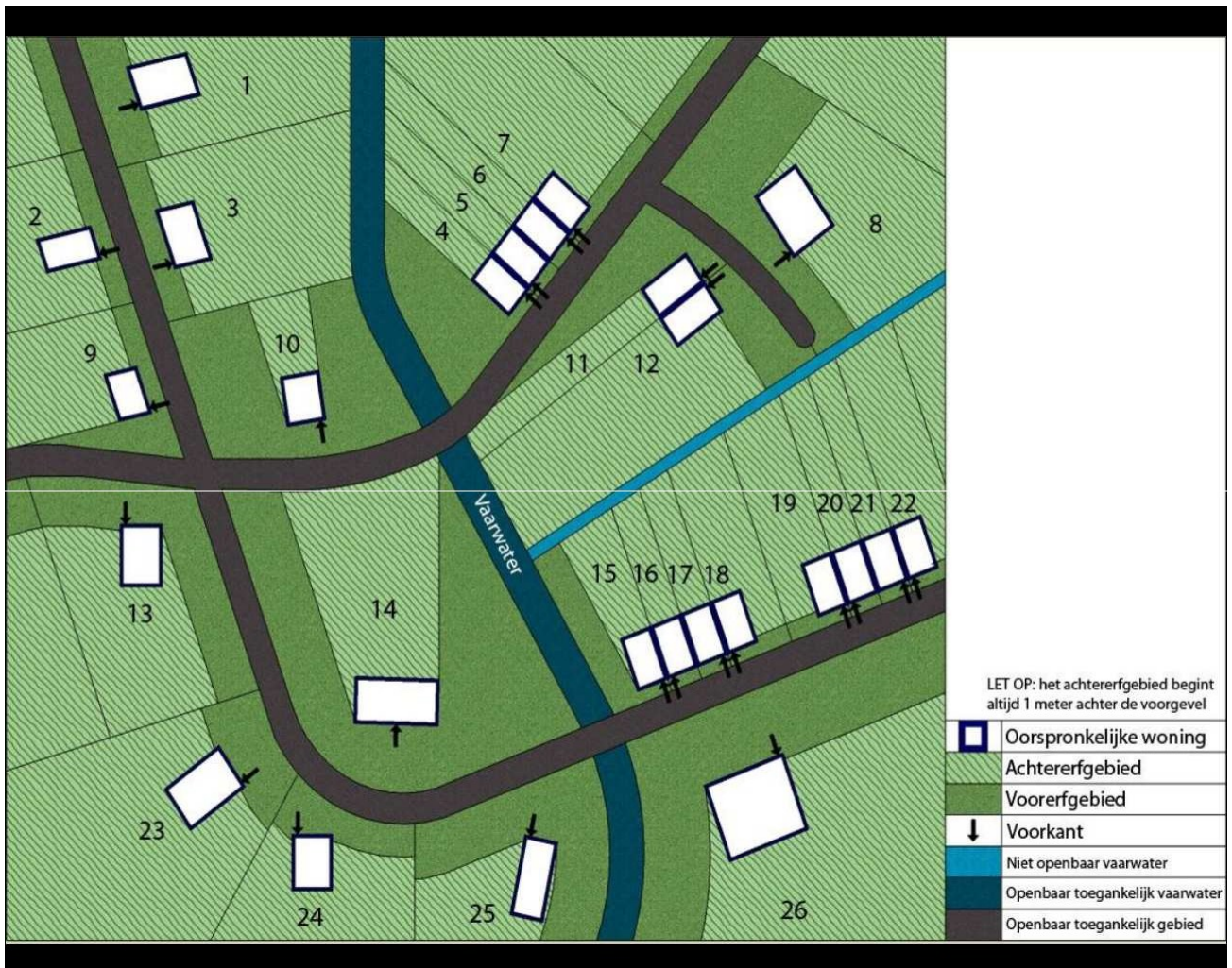
1. aan of bij een woonwagen
2. aan of bij een tijdelijk hoofdgebouw
3. aan of bij een recreatiewoning (recreatief nachtverblijf 1 huishouden), wel bij een logiesgebouw
4. bij een monument of in beschermd stads- of dorpsgezicht
5. aantal woningen mag niet vermeerderen, tenzij gebruik voor mantelzorg \* Inrichting mantelzorg na het wegvallen van de mantelzorg onmiddellijk verwijderen
6. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik

7. in veiligheidszone A-zone of B- zone (rondom een munitieopslag of inrichting voor ontplofbare stoffen, zie bestemmingsplan of beheersverordening)
8. 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
9. in een gebied waarin veiligheidsrisico's zijn zoals bedoelt in Activiteitenbesluit milieubeheer in de artikelen artikel 3.12, 3.18, 3.28, 3.30a, 4.3, 4.4, 4.5, 4.5a, 4.5b, 4.77 of 4.81 (zie uitleg op blad 16 e.v.).

## Achtererfgebied

De nieuwe definitie gaat uit van een denkbeeldige lijn, waarachter het achtererfgebied zich bevindt. De lijn loopt door het hoofdgebouw, op 1 meter achter de voorkant. Daar, op 1 meter achter het snijpunt van de voorgevel met de zijgevel, komt de lijn uit de zijgevel van het hoofdgebouw. In standaard situaties loopt de lijn vervolgens buiten het hoofdgebouw verder, evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied. Het gaat hier om het openbaar toegankelijk gebied dat grenst aan het perceel waarop zich het hoofdgebouw bevindt. In het merendeel van de situaties grenst dit openbaar toegankelijk gebied alleen aan de voorzijde van een perceel. Bij hoofdgebouwen die langs schuine wegen staan of in een bocht in de weg, zal ook de lijn evenwijdig met die schuine weg of de bocht in de weg «meelopen». In hoeksituaties zal de lijn uit de zijgevel, vanaf het punt op 1 meter achter de voorkant, evenwijdig meelopen met het openbaar toegankelijk gebied dat aan de zijkant van het perceel is gelegen. Bij rechthoekige verkavelingen zal de lijn in zo'n geval direct langs de zijgevel en in het verlengde daarvan, verder naar achteren lopen. Deze begrenzing valt veelal samen met de zijgevelrooilijn, die in hoeksituaties wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn.

Ook bij hoeksituaties kunnen zich echter schuine wegen of bochten in de weg voordoen. Ook kan er sprake zijn van vaarwater of ander openbaar toegankelijk gebied dat niet evenwijdig met de zijgevel van het hoofdgebouw loopt. De hoofdregel blijft dat ook in die gevallen de lijn evenwijdig met de schuine weg of de bocht in de weg (of het schuinliggende andere openbaar toegankelijk gebied) meeloopt. Er kunnen dan gevallen ontstaan waarbij een deel van een zijerf, dat gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied, onder het achtererfgebied komt te vallen.

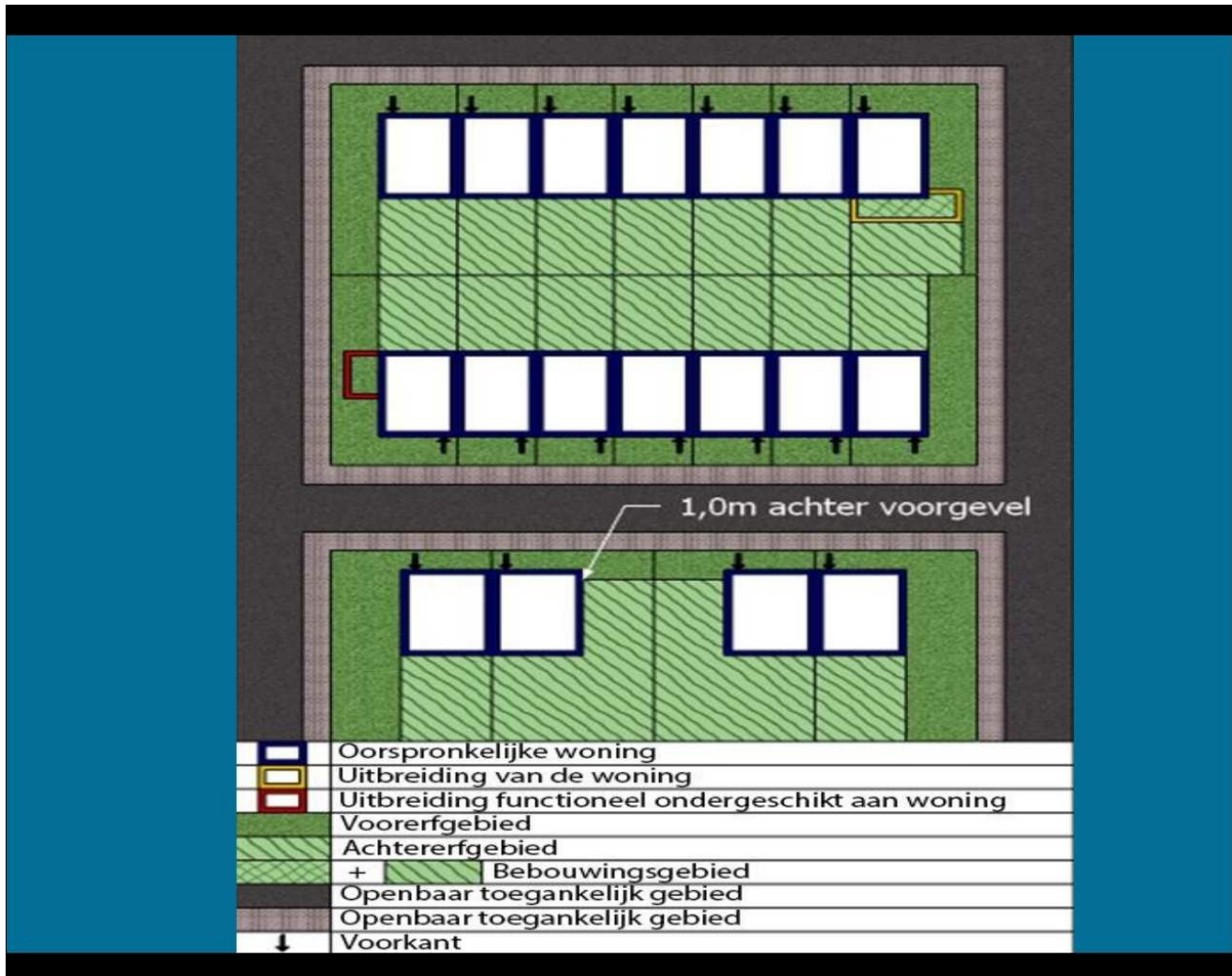


Bij de bepaling van het achtererfgebied moet gekeken worden naar:

- Actuele omvang hoofdgebouw
- Actuele omvang "erf"
- Voorzijde hoofdgebouw (jurisprudentie)
- Voorkant = voorgevel hoofdmassa
- Ondergrondse kelder blijft buiten beschouwing
- Erf achter het hoofdgebouw

Hieronder zien we aan- en uitbouwen die later zijn toegevoegd. Deze hebben gevolgen voor het achtererfgebied als zij functioneel verbonden zijn aan het hoofdgebouw. Dan vergroot het achtererf gebied.

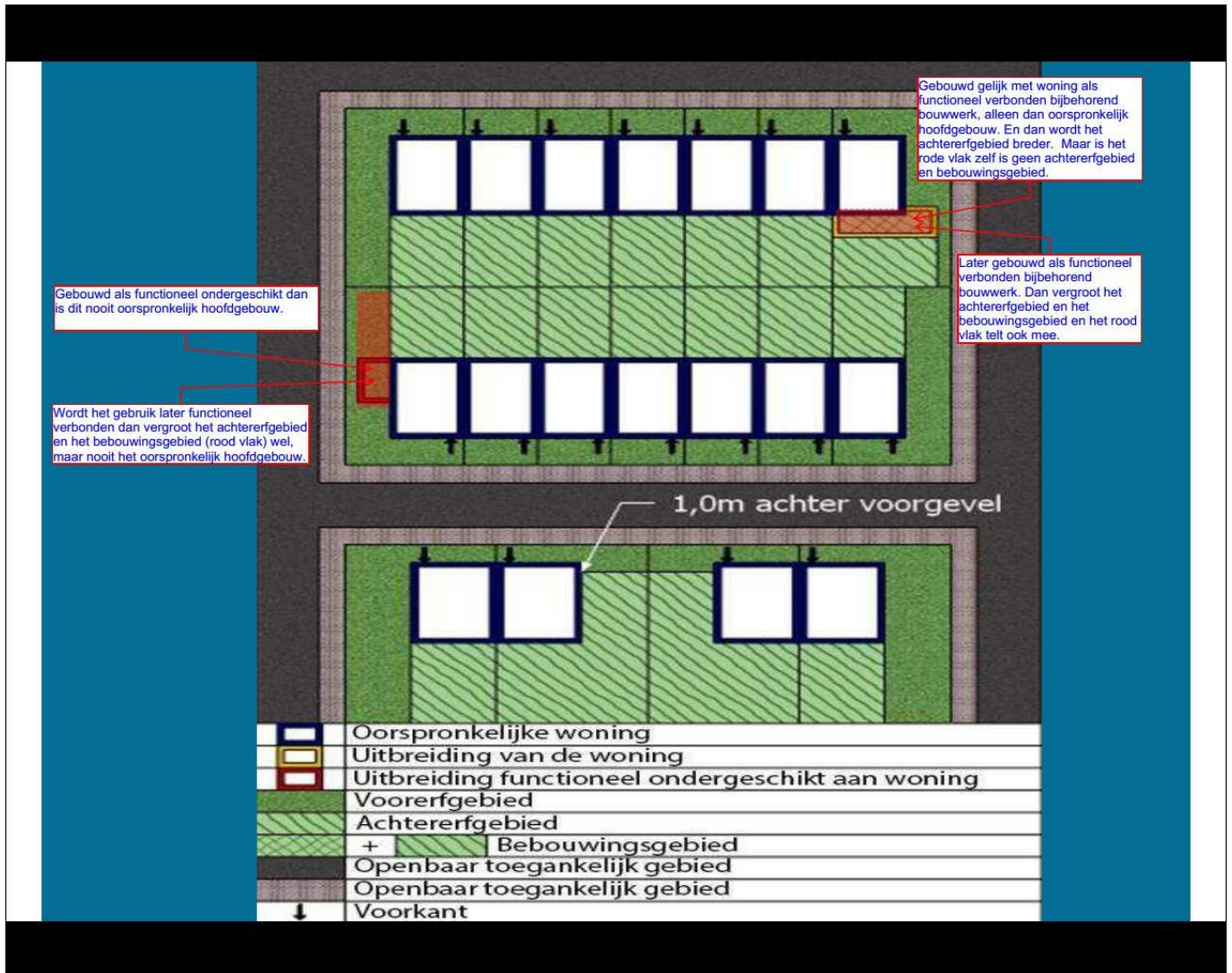
Maar is het gebruik functioneel ondergeschikt dan blijft het achtererfgebied ongewijzigd.



## Bebouwingsgebied

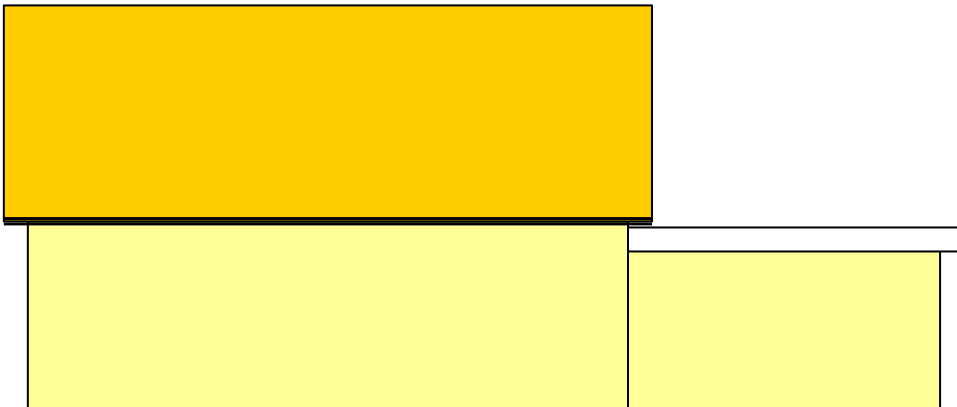
Dit is: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofgebouw.

Nadat het achtererfgebied is bepaald, wordt nagegaan wat er oorspronkelijk gebouwd is. Daarmee wordt duidelijk of een "aan- en/of uitbouw" (als deze gelijk met het 'hoofgebouw' is gebouwd) ook aangemerkt moet worden als oorspronkelijk hoofgebouw. Dan telt deze oppervlakte niet mee voor het bebouwingsgebied. In alle andere gevallen telt het wel mee.





## Hoogte bijbehorend bouwwerk



niet hoger dan;

- 5 m<sup>1</sup>
- 0,30 m<sup>1</sup> boven de 1<sup>ste</sup> verdiepingvloer hoofdgebouw
- het hoofdgebouw

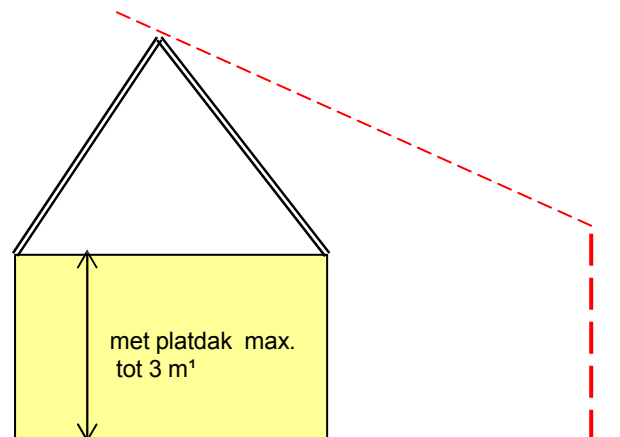
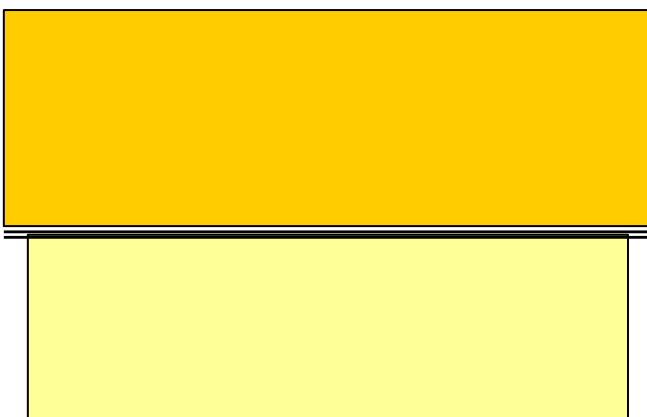
## In de 4 meter zone

Hoger dan 3 m<sup>1</sup>:

- met hellend dak,
- hellingshoek max. 55° met 2 of meer schuine dakvlakken,
- dakvoet max. 3 m<sup>1</sup>,
- daknok max. 5m<sup>1</sup>
- en max. {(afstand daknok tot perceelgrens \* 0,47) + 3}

Afstand tot perceelsgrens:  
Berekenen of tekenen.

Op perceelsgrens een hoogte van 3 m<sup>1</sup> en vandaar uit een lijn met een hoek van 25,20 graden tov horizontaal (of 47 op 100)



## Buiten de 4 meter zone

## Activiteitenbesluit, artikelen waar vergunningsvrij bouwen niet mag

3.12 - waar **gasdrukmeet-** en **regelstations** categorie B en C,

Tabel 3.12 veiligheidsafstanden

Categorie-indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
B	Kast	4 meter	2 meter
	(semi-)Ondergronds station	4 meter	2 meter
	Kaststation	6 meter	4 meter
	Open opstelling/vrijstaand gebouw	10 meter	4 meter
C	Alle stations t/m 40 000 normaal m <sup>3</sup> /h aardgas	15 meter	4 meter
	Alle stations boven 40 000 normaal m <sup>3</sup> /h aardgas	25 meter	4 meter

3.18 - De **afleverzuil** bij een **aardgas-afleverstation** voor het afleveren van gecompriemd aardgas aan motorvoertuigen voor het wegverkeer die aardgas als motorbrandstof gebruiken bevindt zich op een afstand van ten minste 10 meter van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Indien per etmaal meer dan 300 personenauto's worden gevuld, bedraagt deze afstand 15 meter. Indien per etmaal meer dan 100 autobussen worden gevuld, bedraagt deze afstand 20 meter. De bufferopslag bevindt zich op een afstand van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zoals aangegeven in tabel 3.18.

Tabel 3.18

Waterinhoud bufferopslag	Afstand
Minder dan 3000 liter	10 meter
Vanaf 3000 tot 5000 liter	15 meter
Meer dan 5000 liter	20 meter

3.28 - lid 1. Met betrekking tot de opstelplaats van een **opslagtank** met **propana**, het vulpunt van een opslagtank met propana en de opstelplaats van de tankwagen worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de in tabel 3.28 opgenomen afstanden in acht genomen, waarbij de afstanden gelden van het vulpunt en de opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen alsmede het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank:

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propana t/m 5 m <sup>3</sup>	10 meter	20 meter
Opslagtank met propana groter dan 5m <sup>3</sup> t/m 13 m <sup>3</sup>	15 meter	25 meter

Lid 2. Een opslagtank met propana, het vulpunt van een opslagtank met propana en de opstelplaats van de tankwagen is gelegen op ten minste de helft van de afstanden, genoemd in tabel 3.28, indien het objecten betreft waar ook een opslagtank met propana of propeen aanwezig is.

Lid 3. In afwijking van het eerste lid worden met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propana, het vulpunt van een opslagtank met propana

en de opstelplaats van de tankwagen ten opzichte van gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, dan wel gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, de volgende afstanden in acht genomen:

- a. bij een opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter: 25 meter;
- b. bij een opslagtank met propaan van meer dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter: 50 meter.

Lid 4. Onverminderd het eerste tot en met derde lid, voldoet een opslagtank met propaan alsmede de bijbehorende leidingen en appendages ten behoeve van het voorkomen van risico's voor de omgeving en ongewone voorvallen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat ongewone voorvallen zich voordoen en de gevolgen hiervan, aan de bij ministeriële regeling te stellen eisen.

3.30a - Met betrekking tot het **vulpunt** van een **ondergrondse opslagtank** met organische oplosmiddelen of de opstelplaats van een tankwagen, wordt ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten een afstand aangehouden van tenminste 20 meter.

4.3 - Een brandcompartiment bestemd voor de **opslag** van **zwart kruit** of rookzwak kruit is gelegen op een afstand van ten minste 8 meter van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

4.4 Lid 1. Een voorziening voor de **opslag** van meer dan 10.000 **patronen** voor **vuurwapens**, dan wel onderdelen daarvan, is gelegen op een afstand van ten minste 8 meter van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Lid 2. Het eerste lid is niet van toepassing indien de voorziening, bedoeld in dat lid, in een brandcompartiment is gesitueerd.

4.5 - Indien in een inrichting een **bovengrondse opslagtank**, bestemd voor de opslag van **zuurstof**, op een afstand van minder dan 10 meter is gelegen van een andere opslagtank, bestemd voor de opslag van propaan, propeen of een gas als bedoeld in het eerste lid, is de opslagtank bestemd voor de opslag van zuurstof gelegen op een afstand van ten minste 20 meter van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

4.5a – Lid 1. Met betrekking tot de opstelplaats van een **opslagtank** met **propeen**, het vulpunt van een opslagtank met propeen en de opstelplaats van de tankwagen worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de in tabel 4.5a opgenomen afstanden in acht genomen, waarbij de afstanden gelden van het vulpunt en de bovengrondse opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen alsmede het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank:

Tabel 4.5a veiligheidsafstanden

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propeen tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propeen groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Lid 2. Een opslagtank met propeen, het vulpunt van een opslagtank met propeen en de opstelplaats van de tankwagen is gelegen op tenminste de helft van de afstanden, genoemd in tabel 4.5a, indien het objecten betreft waar ook een opslagtank met propeen of propaan aanwezig is.

Lid 3. In afwijking van het eerste lid worden met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propeen, het vulpunt van een opslagtank met propeen

en de opstelplaats van de tankwagen ten opzichte van gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, dan wel gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, de volgende afstanden in acht genomen:

- a. bij een opslagtank met propeen tot en met 5 kubieke meter: 25 meter;
- b. bij een opslagtank met propeen van meer dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter: 50 meter.

Lid 4. Onverminderd het eerste tot en met derde lid, voldoet een opslagtank met propeen alsmede de bijbehorende leidingen en appendages ten behoeve van het voorkomen van risico's voor de omgeving en ongewone voorvallen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat ongewone voorvallen zich voordoen en de gevolgen hiervan, aan de bij ministeriële regeling te stellen eisen.

4.5b - Met betrekking tot de opstelplaats van een **bovengrondse opslagtank met polyesterhars**, het vulpunt van een bovengrondse opslagtank met polyesterhars of de opstelplaats van de tankwagen, wordt ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten een afstand aangehouden van ten minste 20 meter.

4.77 – Lid 1. Met betrekking tot een **bunkerstation** waarin **lichte olie** wordt opgeslagen, wordt ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten een afstand aangehouden van 20 meter gerekend vanaf de zijden van het bunkerstation alsmede het vulpunt van het bunkerstation.

Lid 2. Met betrekking tot een op de wal geplaatste vaste afleverinstallatie voor het afleveren van lichte olie aan vaartuigen wordt ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten een afstand aangehouden van 20 meter gerekend vanaf het afleverpunt alsmede het vulpunt van de installatie.

Lid 3. Binnen een afstand van 20 meter van een bunkerstation waarin lichte olie wordt opgeslagen gerekend vanaf de zijden van het bunkerstation alsmede het vulpunt van het bunkerstation en binnen een afstand van 20 meter van een op de wal geplaatste vaste afleverinstallatie voor het afleveren van lichte olie aan vaartuigen gerekend vanaf het afleverpunt alsmede het vulpunt van de installatie is overnachting en recreatief verblijf door derden niet toegestaan.

Lid 4. Indien een bunkerstation waarin geen lichte olie wordt opgeslagen, is gelegen aan een doorgaande vaarroute, wordt ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten een afstand aangehouden van 20 meter gerekend vanaf de aan de vaarroute grenzende zijde van het bunkerstation.

4.81 – Lid 1. De **installatie** voor het afleveren van **gecomprimeerd aardgas**, anders dan aan motorvoertuigen voor het wegverkeer en vaartuigen, bevindt zich op een afstand van tenminste 10 meter van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Lid 2. Een aardgas-afleverinstallatie voor het afleveren van gecomprimeerd aardgas, anders dan aan motorvoertuigen voor het wegverkeer en vaartuigen voldoet ten behoeve van het voorkomen van risico's voor de omgeving en ongewone voorvallen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het zoveel mogelijk beperken van de risico's voor de omgeving en de kans dat ongewone voorvallen zich voordoen en de gevolgen hiervan, aan de bij ministeriële regeling te stellen eisen.

## Dakkapel op een gebouw.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 4**)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

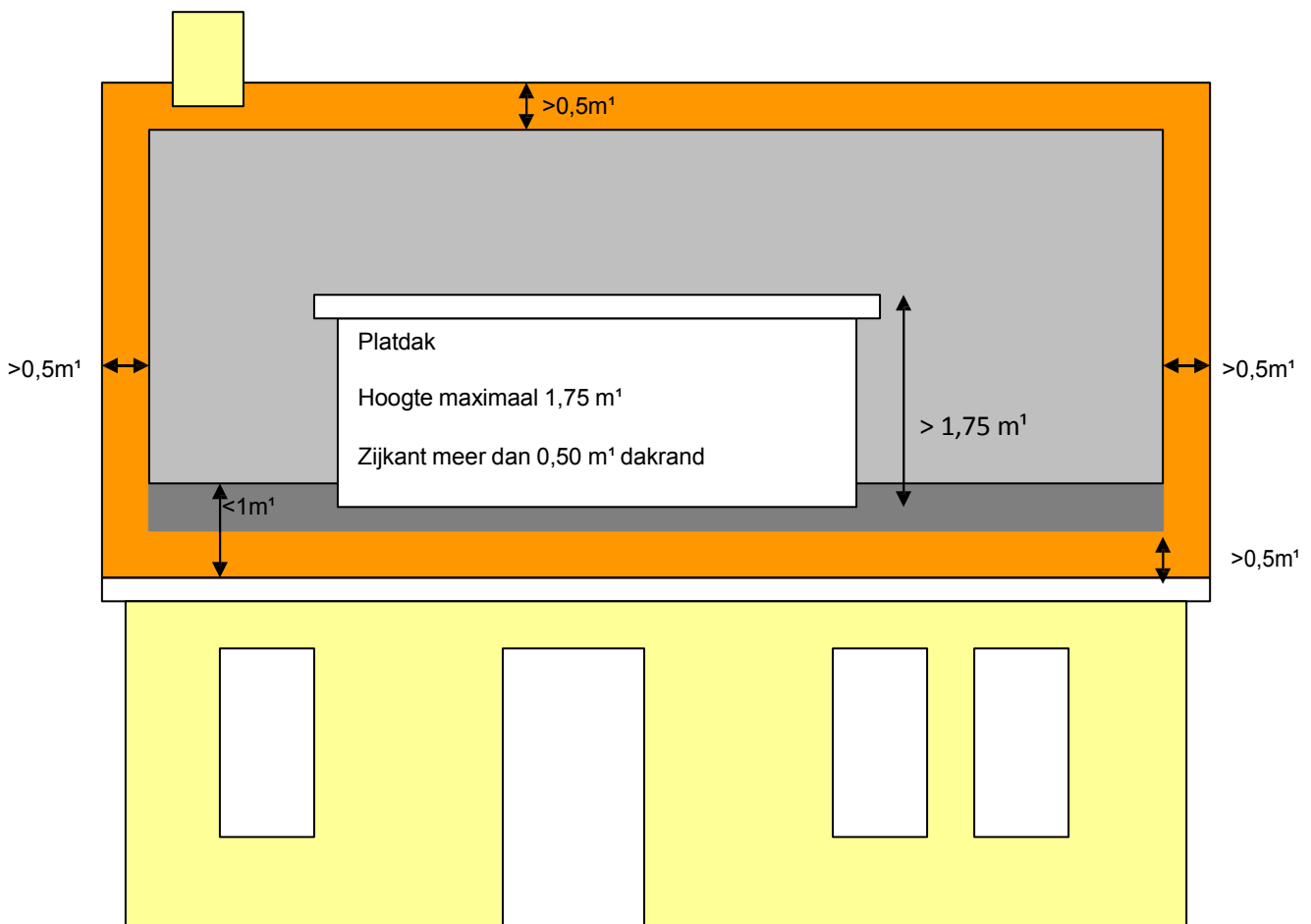
Aandachtspunten asbest? Dan sloopmelding

### Algemene regels:

1. dakkapel op achterdakvlak
2. dakkapel op niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak
3. dakkapel met platdak

### Niet vergunningsvrij:

1. op of bij een woonwagen
2. op of bij een tijdelijk gebouw
3. op of bij een recreatiewoning (recreatief nachtverblijf 1 huishouden), wel bij een logiesgebouw
4. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
5. in beschermde stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening hieronder)
6. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
7. als het aantal woningen vermeerderen

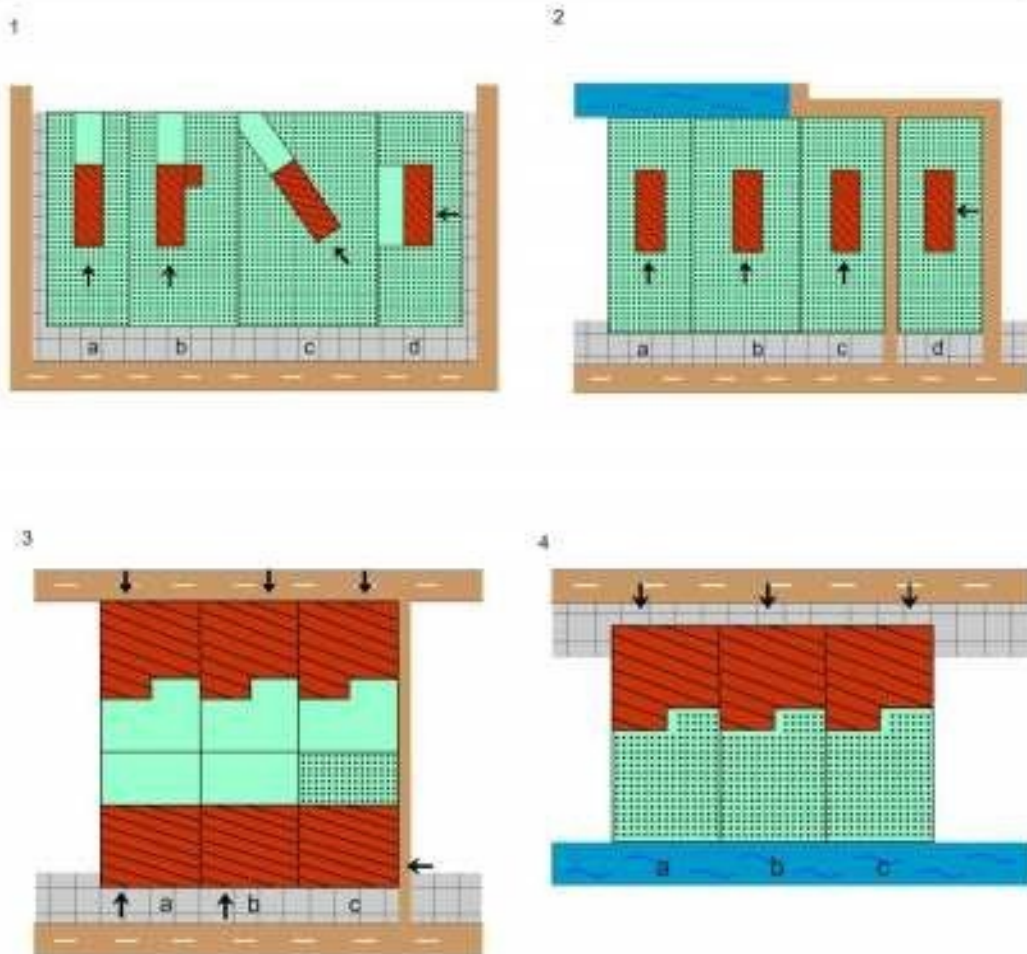


Achtergevel of zijgevel niet naar openbaar toegankelijk gebied.

## bouwwerk in beschermd stads- dorpsgezicht

**Kortom:** het verschil tussen bouwen in en buiten een rijksbeschermd gezicht is dat in een rijksbeschermd gezicht geen vergunningvrije activiteiten van toepassing zijn op de 'voor- en zijkant' (uitgezonderd gewoon onderhoud).

Beschermd stads- en dorpsgezichten na 1/1/2012



### Legenda

-  geen vergunningvrije activiteiten
-  vergunningvrije activiteiten
-  bebouwing
-  hoofdingang

# Dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke voorziening op een bouwwerk.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 5**)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

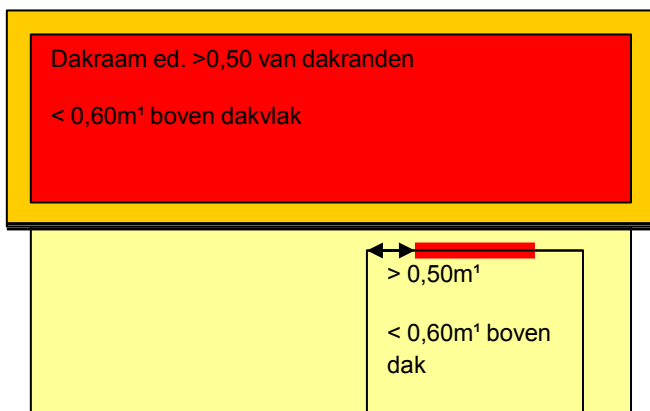
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding

## Algemene regels:

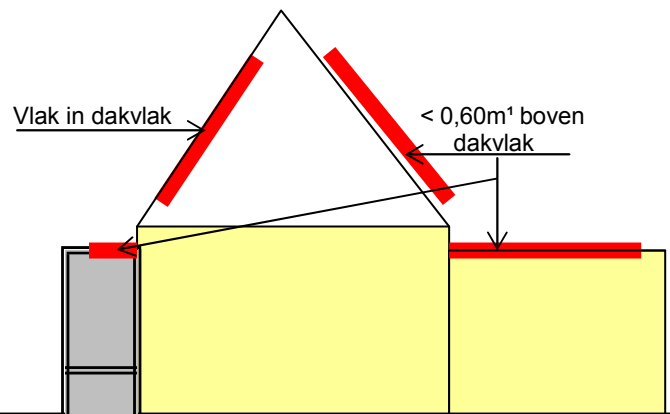
1. dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in dakvlak voorgevel en zijgevel naar openbaar toegankelijk gebied, liggen vlak in het dak
2. in overige dakvlakken en platdak mogen ze maximaal 60 cm<sup>1</sup> uitsteken
3. in welstandvrij gebied mogen dakraam, -licht en lichtstraat in alle dakvlakken maximaal 60 cm<sup>1</sup> uitsteken
4. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
5. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

## Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeederen



Achter- of zijgevel



Doorsnede



Voor- en naar openbaargebied gekeerde zijgevel

## Zonnepaneel of zonnecollector op een bouwwerk.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 6**)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

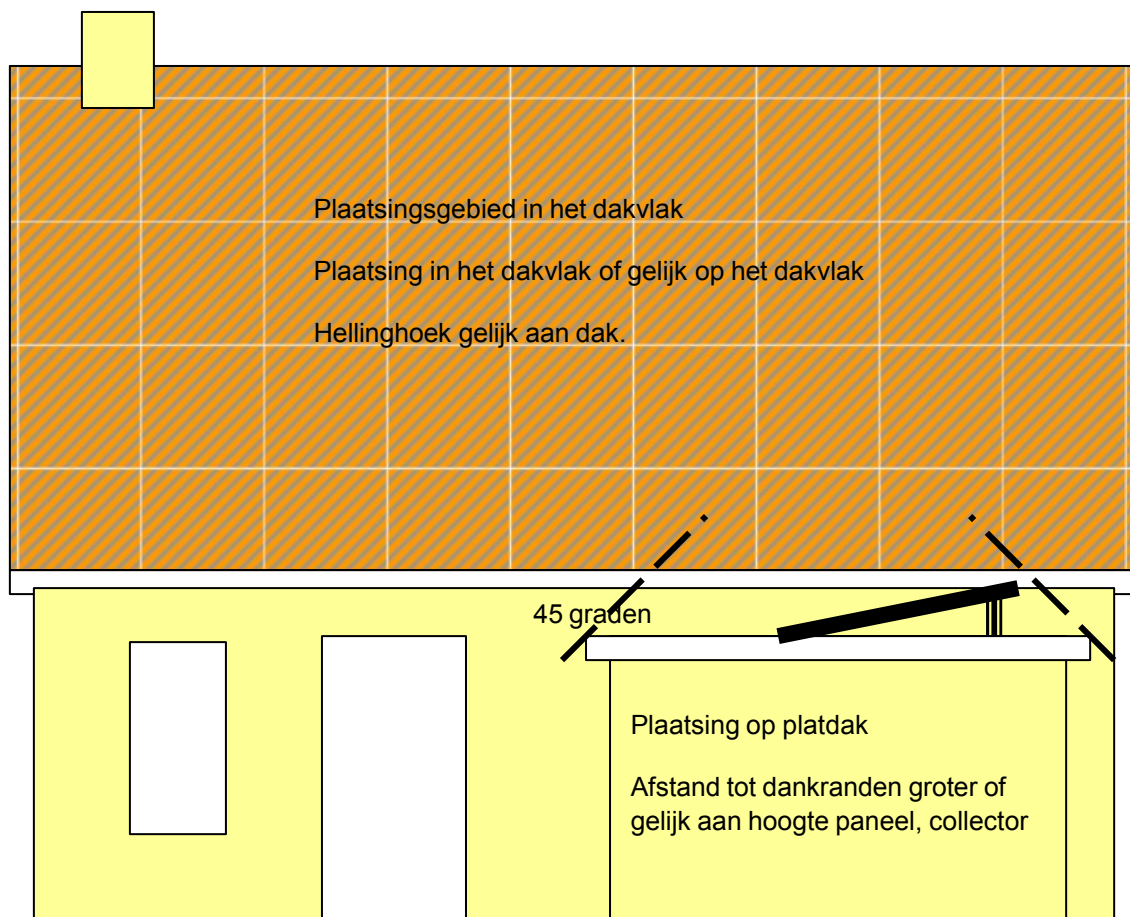
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding

### Algemene regels:

1. op een schuin of platdak
2. als bij paneel, collector “losse” installatie zit, dan de installatie in het bouwwerk
3. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
4. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

### Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



Alle gevels



## Kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 7**)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

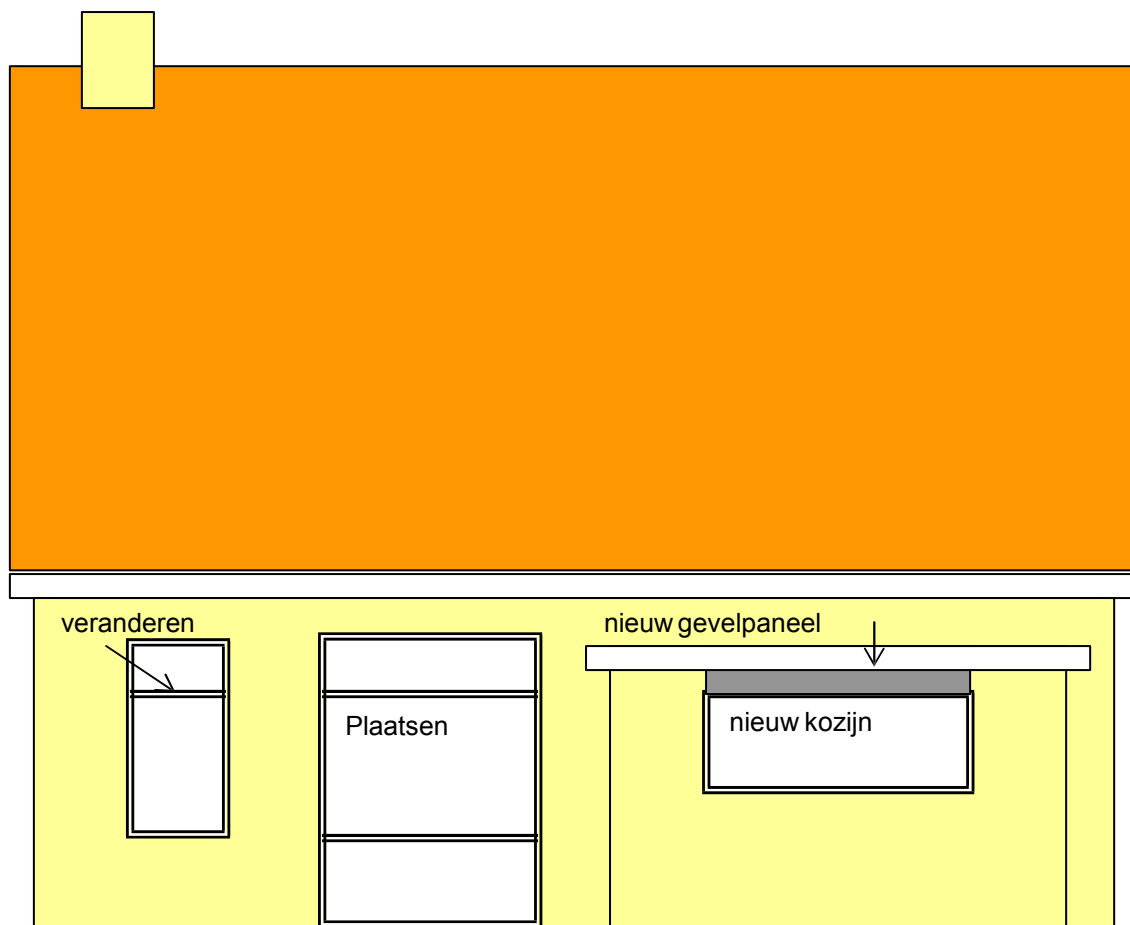
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding

### Algemene regels:

1. niet in voorgevel of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van hoofdgebouw
2. in bijbehorend bouwwerk in alle gevels, op ten minste 1 m<sup>1</sup> uit openbaar toegankelijk gebied tenzij geen welstandseisen van toepassing
3. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
4. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

### Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



Achter gevel en zijgevel niet naar openbaar gebied gekeerd

## Zonnewering, rolhek, luik of rolluik aan een gebouw.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 8**)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

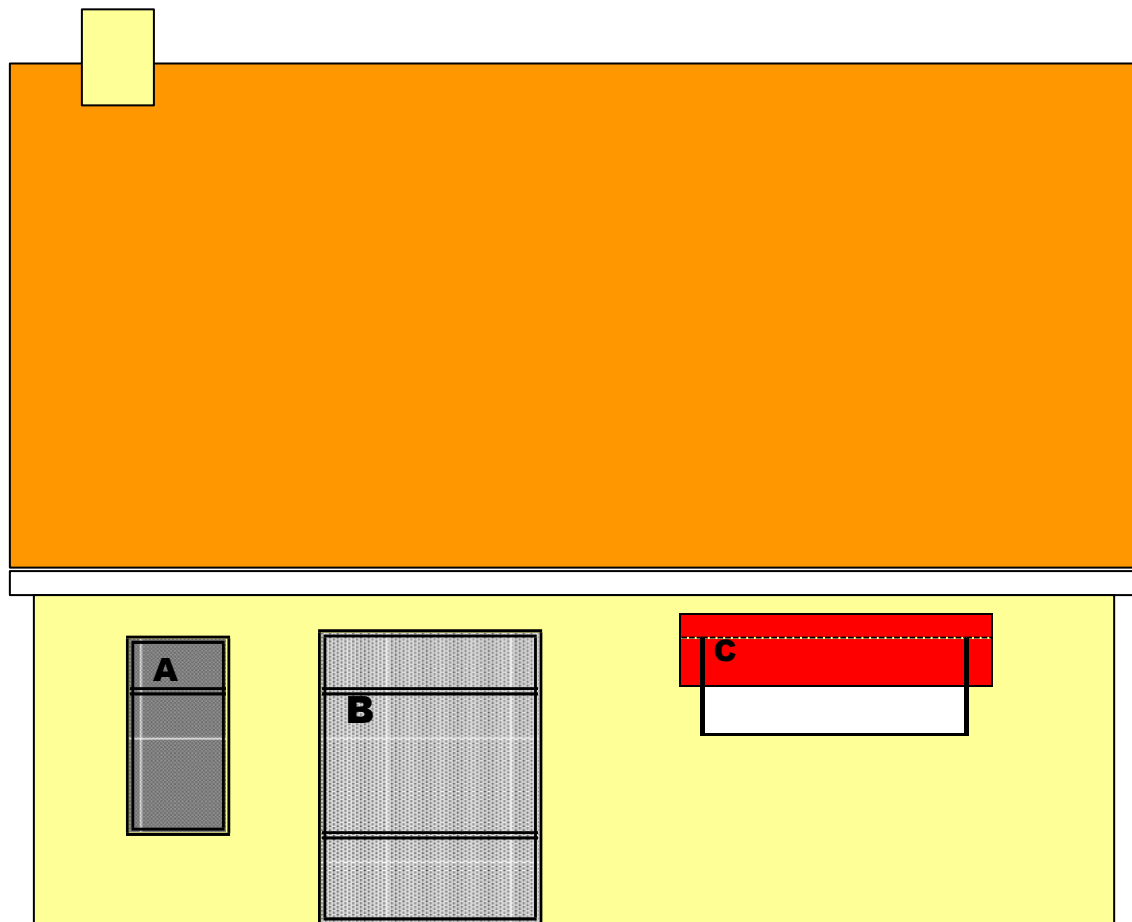
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding, effect op vluchten Dan gebruiksmelding/ vergunning aanpassen

### Algemene regels:

1. als gebouw niet een woning of woongebouw is dan:
  - in een voorgevel of naar openbaar gebied gekeerde zijgevel moet het rolhek, luik of rolluik, aan de binnenzijde van het gebouw zitten en 75% open of glashelder,
  - dus bij woning of woongebouw geen criteria
2. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
3. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dus geeft geen extra mogelijkheden

### Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



A – Screen, op kozijn of gevel

B – Rolhek, luik of rolluik, in voorgevel en zijgevel (openbaar)

- 75% open of glashelder
- in het gebouw ( niet buiten gevelvlak)

In de overige gevels gelden deze twee eisen niet

C– Markies, zonnewering op kozijn of gevel.

## Afscheiding tussen balkons en dakterrassen.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 9**)

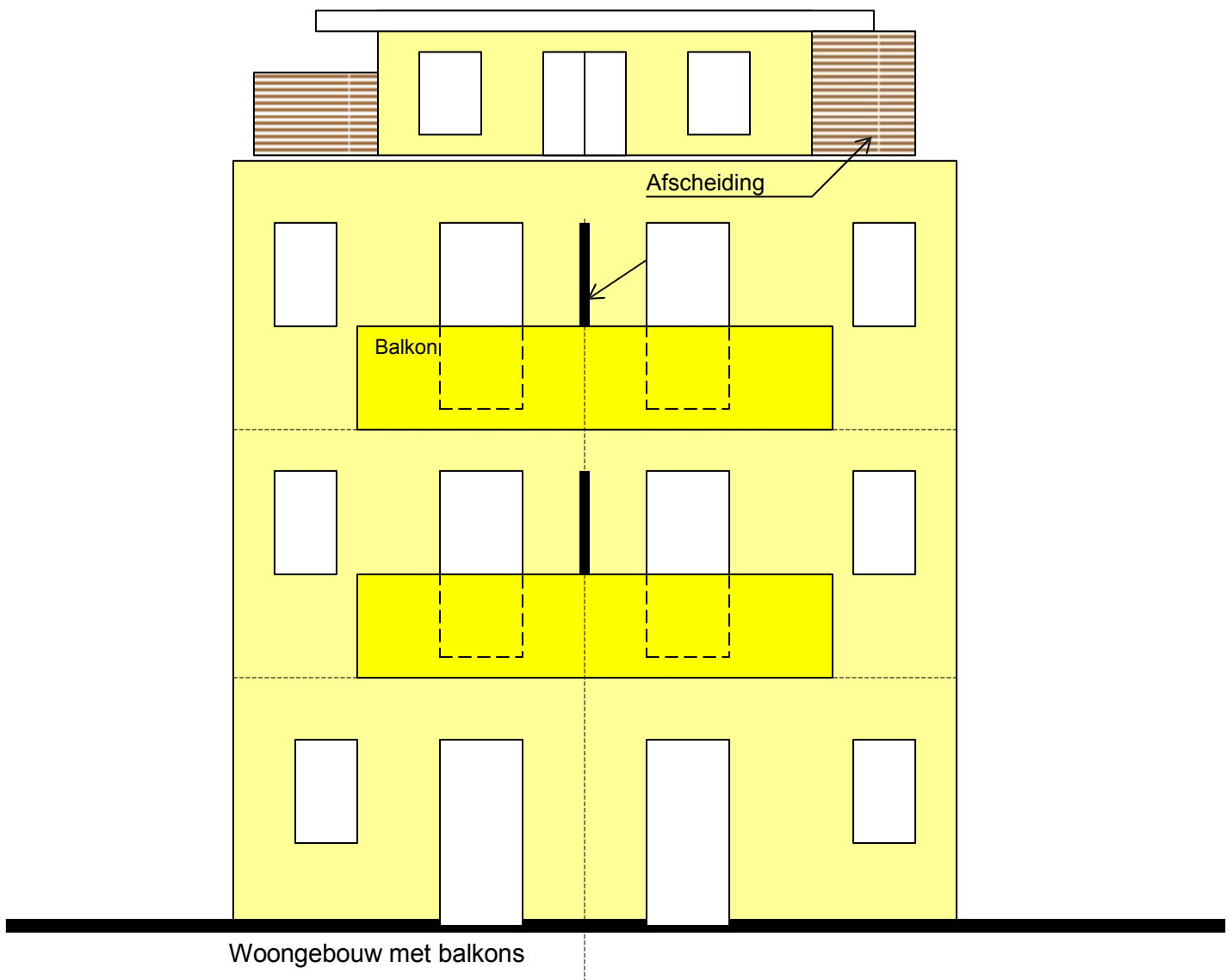
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

### Algemene regels:

1. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermd schuur)
2. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

### Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



# Tuinmeubilair.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 10**)

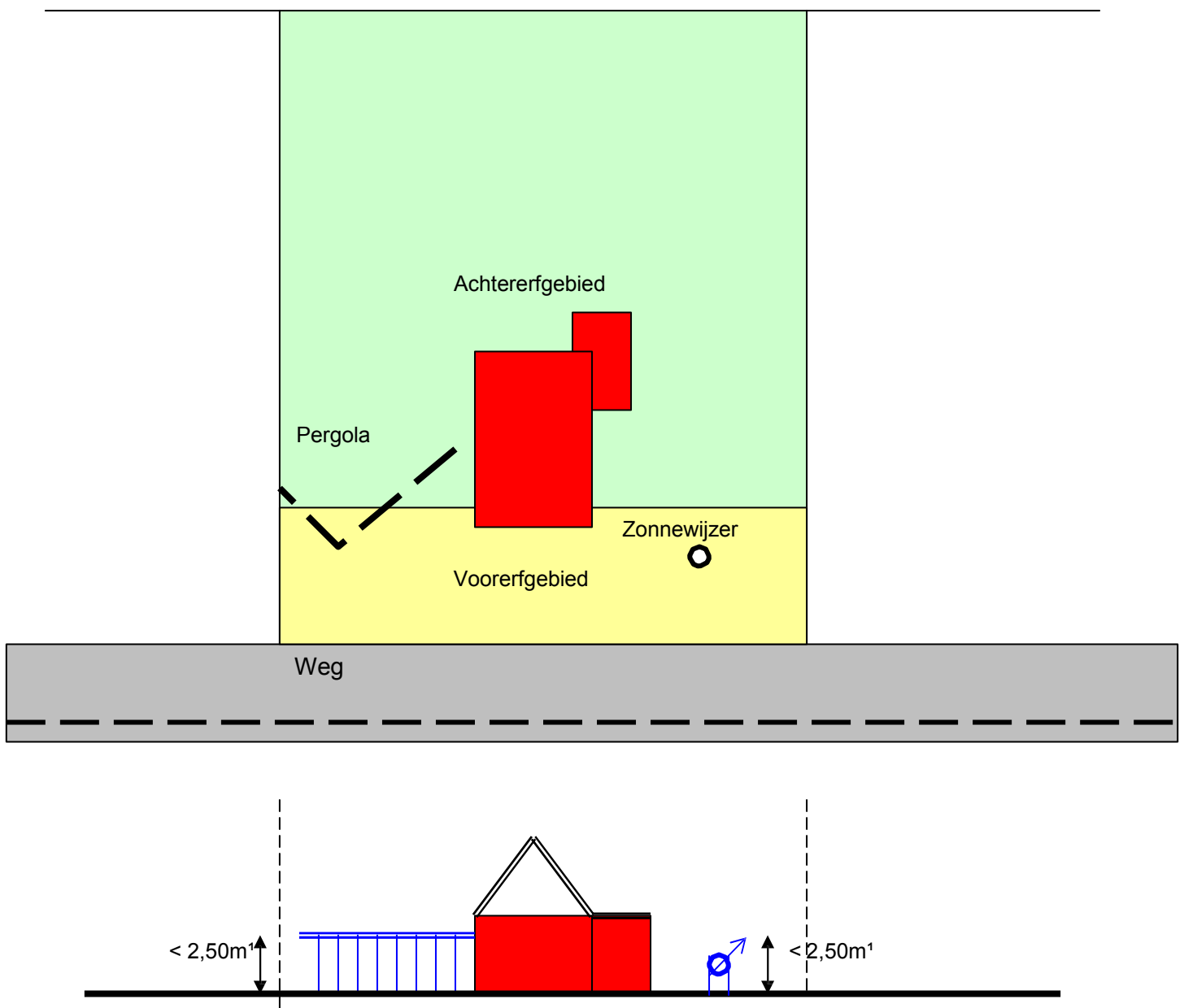
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

## Algemene regels:

1. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
2. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

## Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



# Sport- of speeltoestel

(BOR bijlage 2 artikel 2 onderdeel 11)

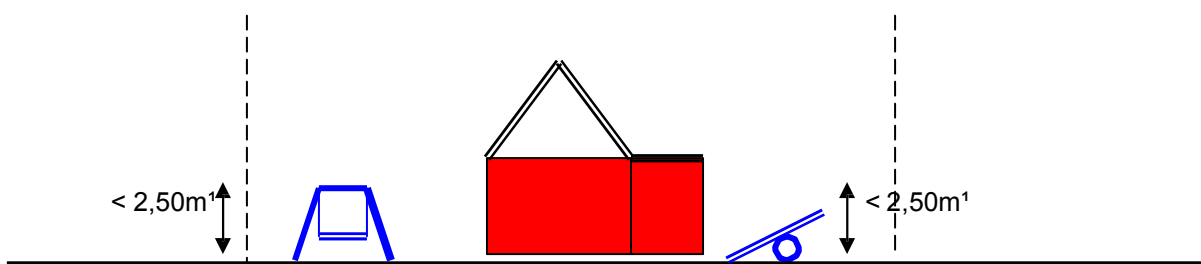
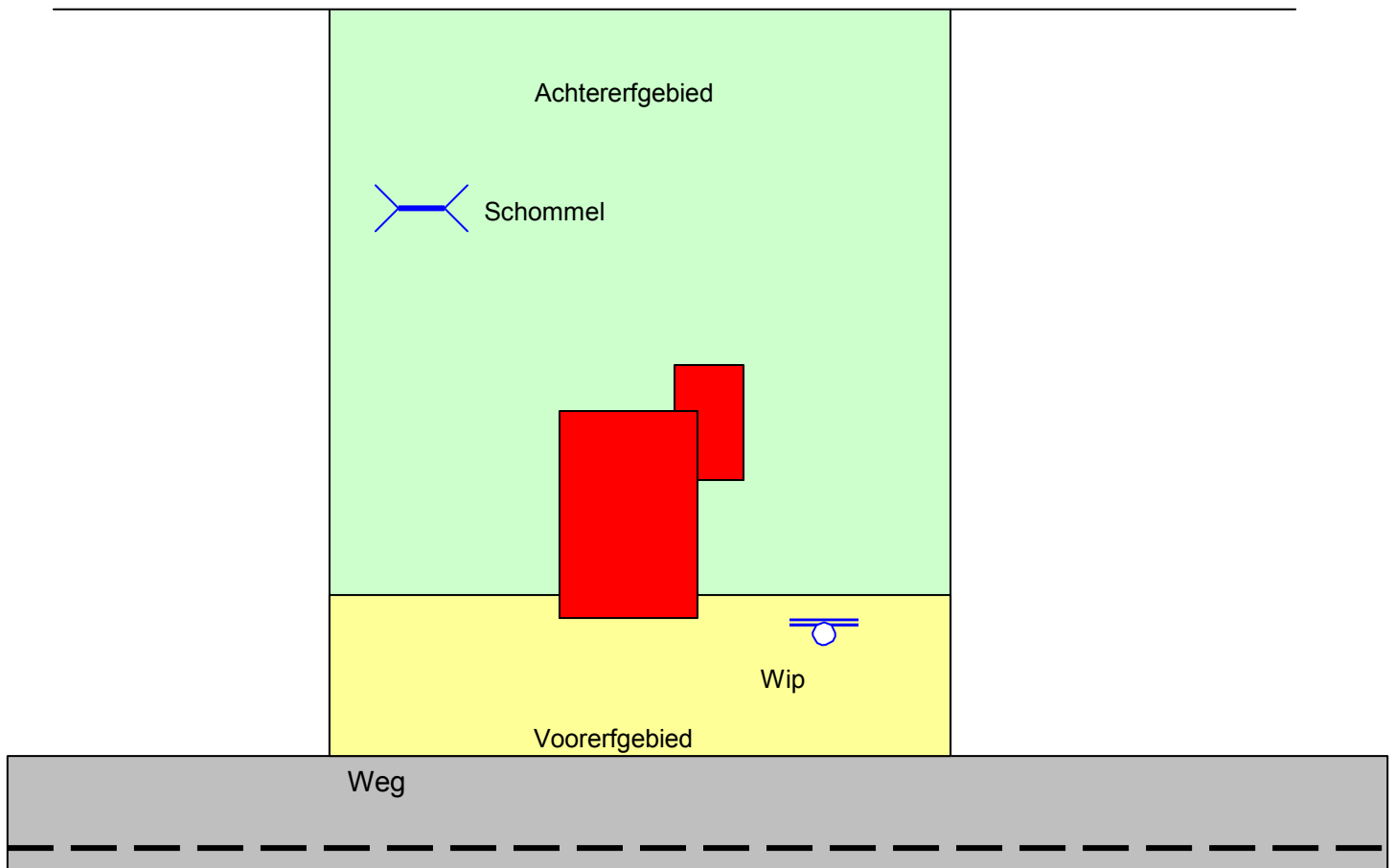
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

## Algemene regels:

1. alleen voor particulier gebruik
2. alleen beweegbaar door zwaartekracht of menskracht
3. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
4. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

## Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



## Erf- en perceelafscheidings.

(BOR bijlage 2 artikel 2 onderdeel 12)

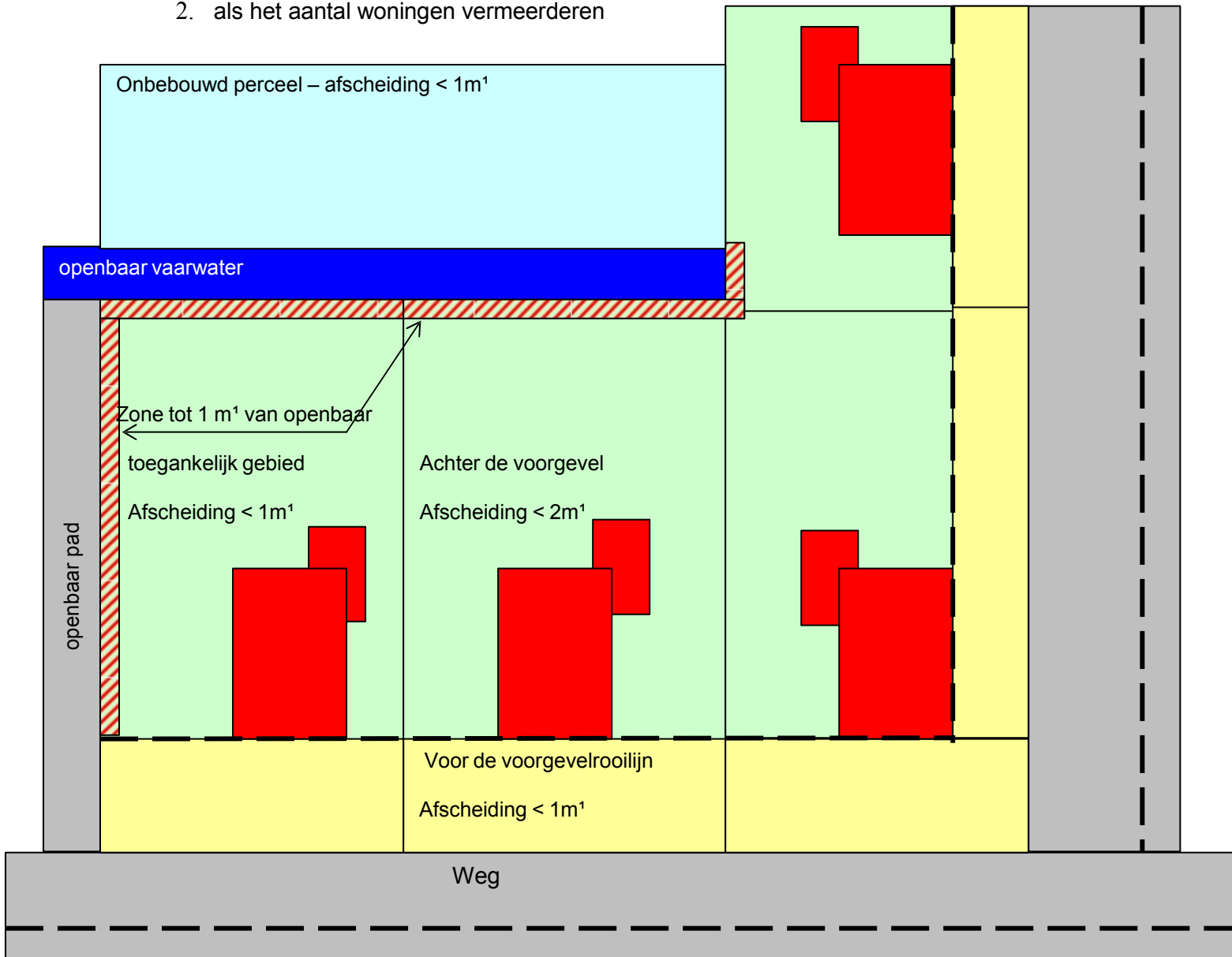
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

### 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. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermd schuur)
4. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

### Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



# Keermuur, keerwal of kademuur

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 13**)

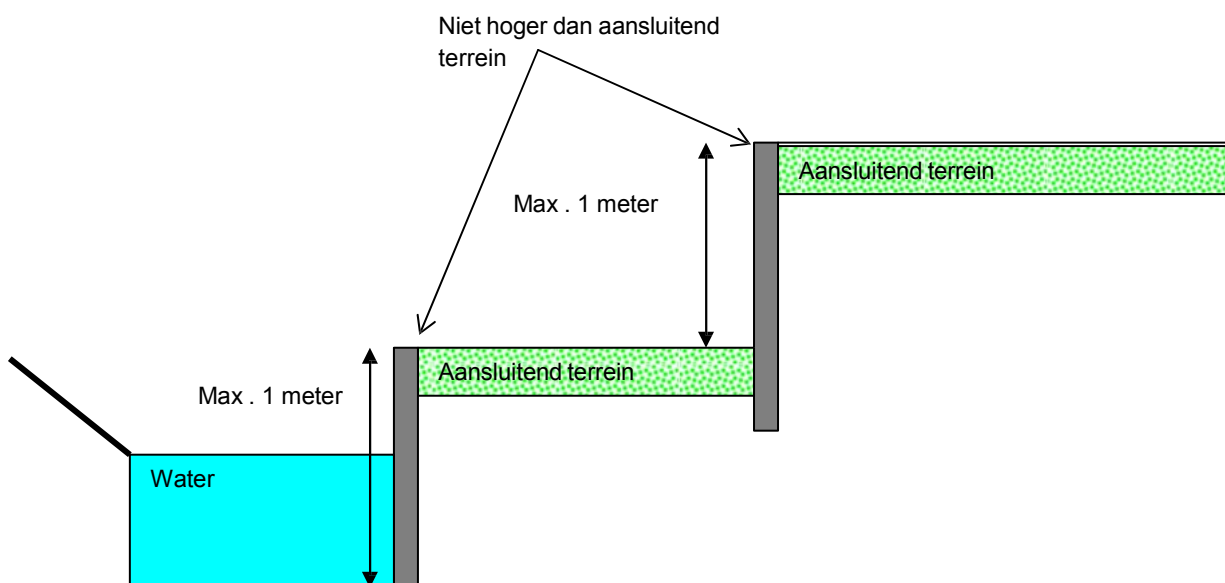
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

## 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. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
5. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

## Niet vergunningsvrij als:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



# Vlaggenmast

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 14**)

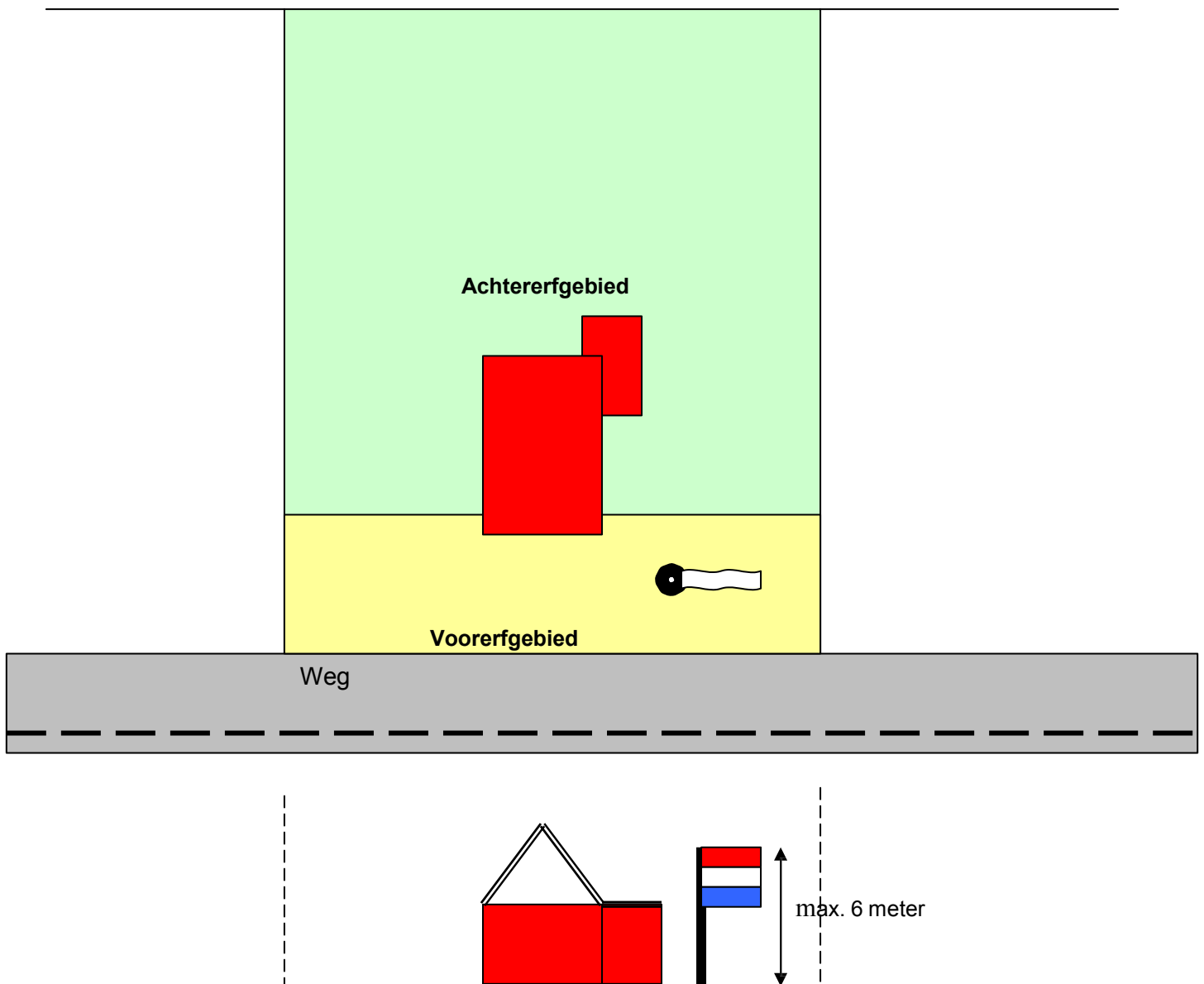
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

## Algemene regels:

1. op het erf
2. maximaal 6 meter hoog
3. maximaal 1 per erf
4. bij een monument ( op het erf)
5. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening dakkapellen)

## Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen





# **Antenne-installatie voor mobiele communicatie, met een hekwerk ter beveiliging van de antenne-installatie**

(BOR bijlage 2 artikel 2 onderdeel 15)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

## Algemene regels:

1. op of aan een bouwwerk
2. op of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij en monument (op het erf)
3. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

## Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen

a. Als de mast wordt geplaatst op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast, op een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, op een antenne-installatie als bedoeld in onderdeel 16, of op een antenne-installatie voor het bouwen waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is vereist, dan moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- 1° de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m, en
- 2° de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,

b. Als de mast wordt geplaatst op of aan een ander bouwwerk, dan bedoeld in onderdeel a, dan moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- 1° de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m, of
- 2° de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedragers, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m, en:

a. de antenne, met antennedragers, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,

b. de bedrading in of direct langs de antennedragers of in pandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, en

c. de antennedragers bij plaatsing op het dak van een gebouw:

- 1° aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst,
- 2° in het midden van het dak geplaatst, of
- 3° elders op het dak geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedragers, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkt terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedragers;

# Antenne-installatie voor C-2000 infrastructuur

(BOR bijlage 2 artikel 2 onderdeel 16)

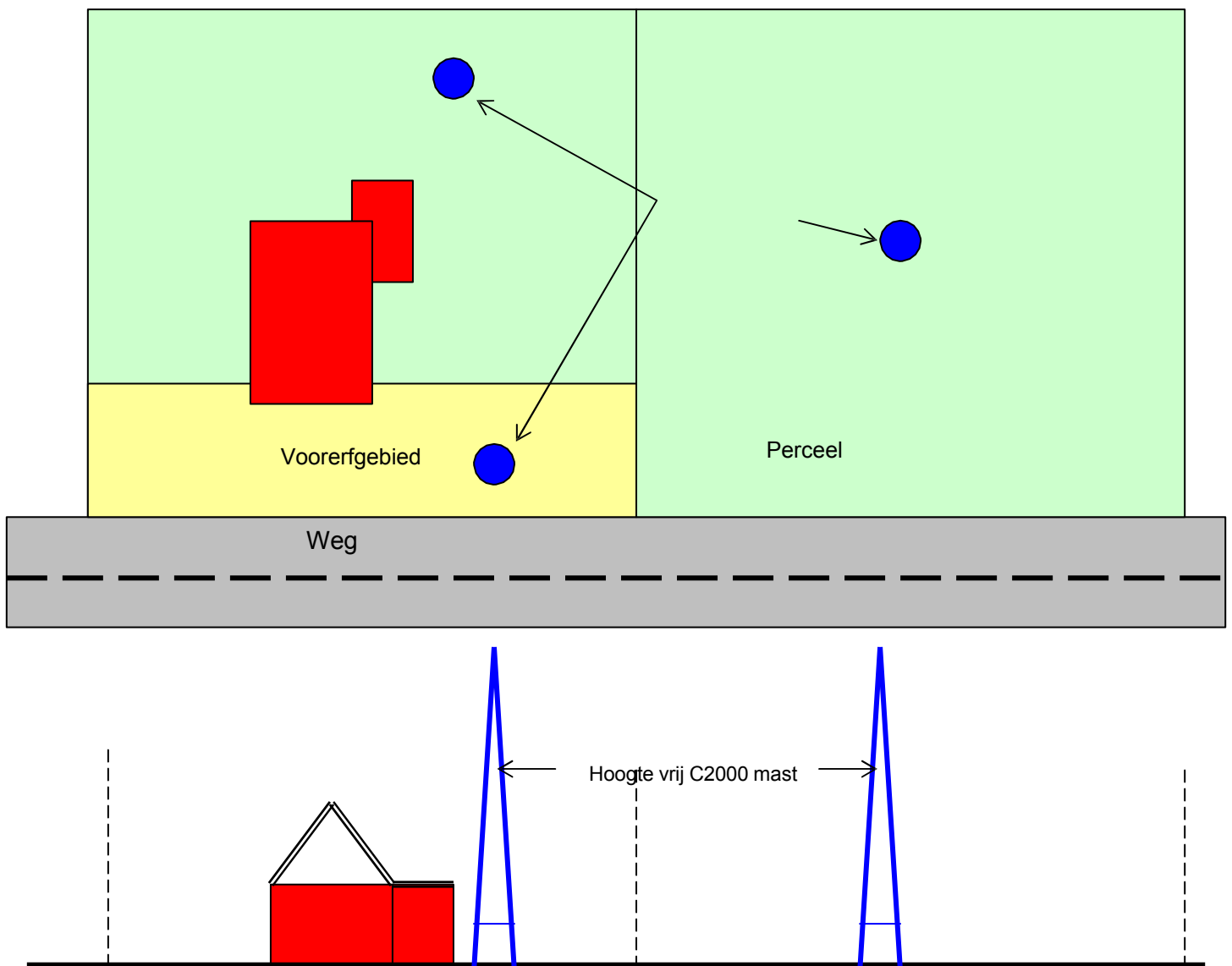
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

## Algemene regels:

1. op of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (op het erf)
2. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Of in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

## Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



# Antenne-installatie, overige, particulier

(BOR bijlage 2 artikel 2 onderdeel 17)

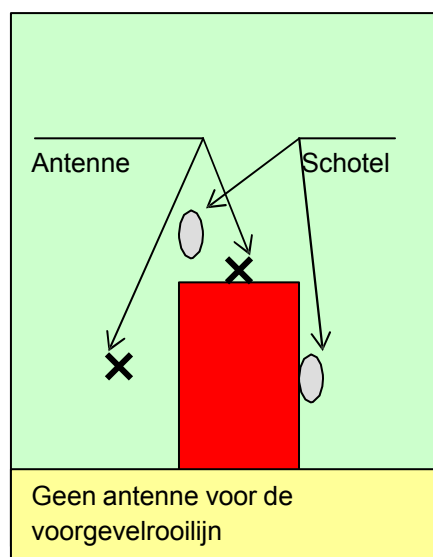
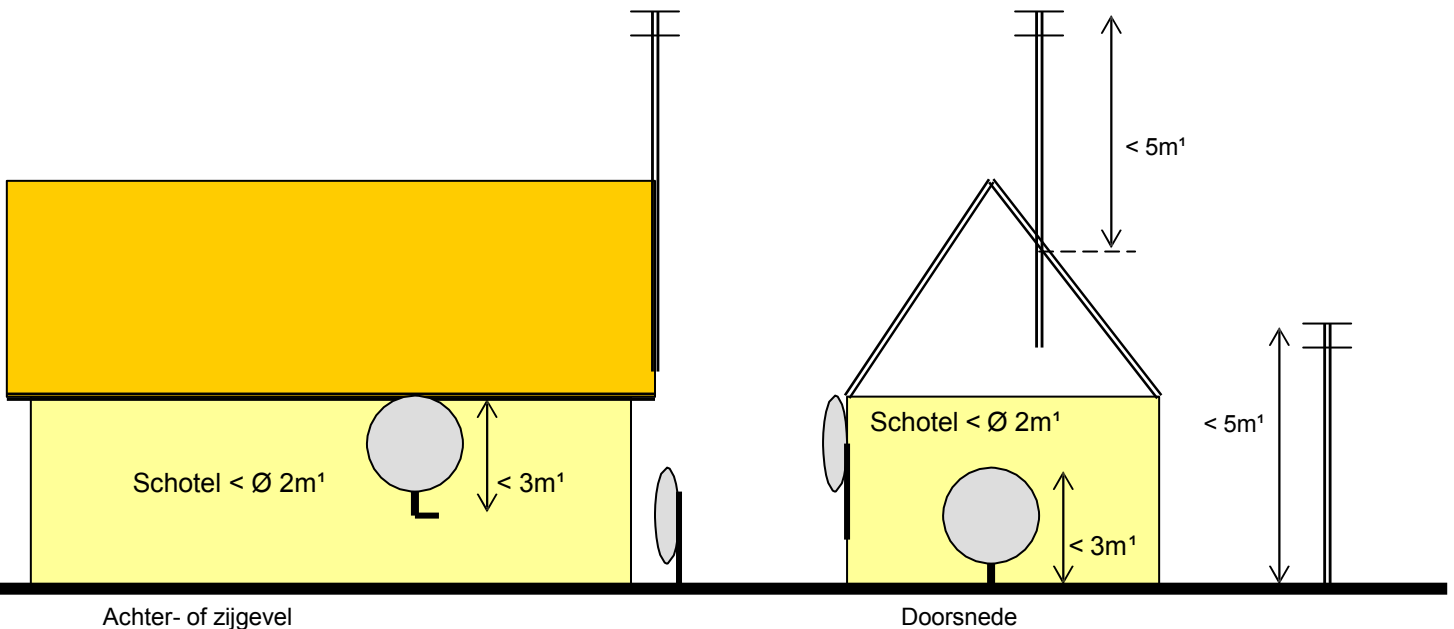
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

## Algemene regels-

1. de antenne-installatie is geplaatst achter het voorerf gebied
2. op of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (op het erf)
3. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Of in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bij dakkapellen)

## Niet vergunningsvrij :

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



# Infrastructurele of openbare voorziening

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 18**)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

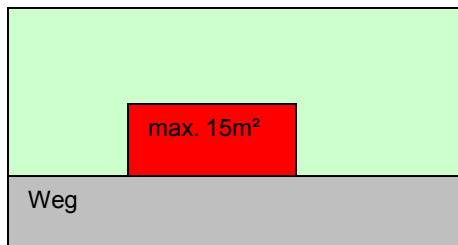
## Algemene regels-

1. op of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (op het erf)
2. in beschermd stads- dorpsgezicht, bouwwerken op gronden die onderdeel zijn van openbaar toegankelijk gebied.

## Niet vergunningsvrij:

1. op een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen

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



**B.** bouwwerk geen gebouw zijnde, voor veiligheid, beveiliging, geleiding, verlichting, tolheffing en regelen van weg- spoor- water en luchtvaartverkeer, oplaadpunt accu's voertuigen, toegangspoortjes.

- Geen regels voor plaatsing en maatvoering

**C.** bovengrondse leidingen inclusief de bijbehorende draagconstructies en seinpalen.

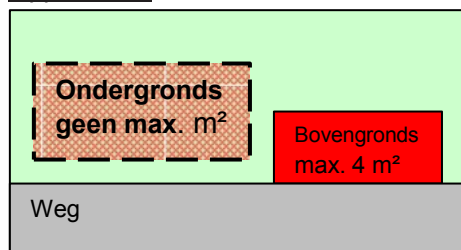
- Geen regels voor plaatsing en maatvoering

**D.** ondergrondse buis- en leidingstelsels, met uitzondering van een buisleiding die benoemd is in het besluit externe veiligheid buisleidingen (artikel 1.1 eerste lid).

- Geen regels voor plaatsing en maatvoering

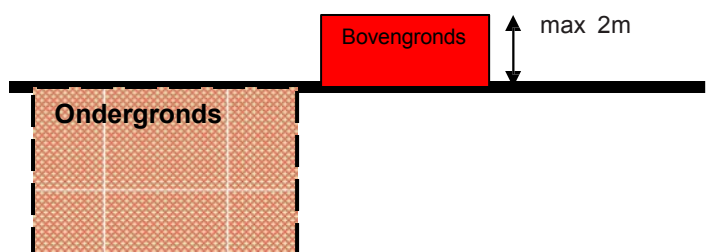
**E.** een huisvuilcontainer

### 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

## Magazijnstelling.

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 19**)

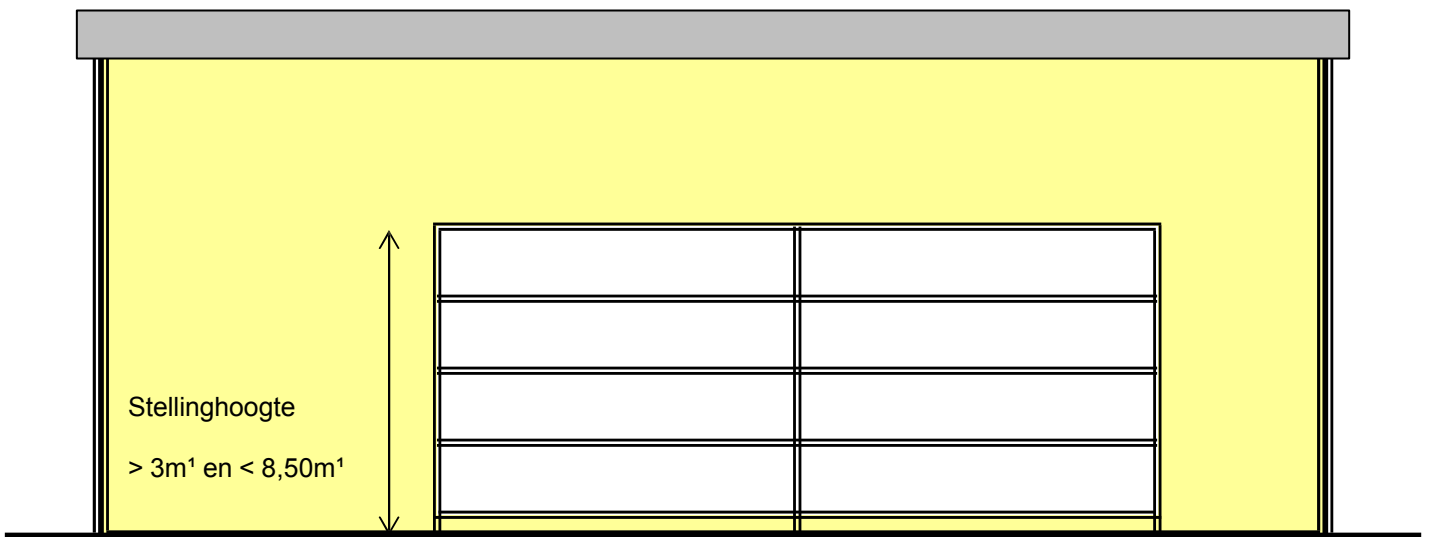
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

### Algemene regels-

1. magazijnstelling moet in een gebouw staan
2. magazijnstelling mag alleen op de vloer steunen/staan
3. geen verdiepingsvloer of loopbrug in/ aan de stelling
4. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
5. in beschermd stads- dorpsgezicht in een gebouw

### Niet vergunningsvrij:

1. in een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



Doorsnede gebouw

P.s. in pandige magazijnstellingen lager dan 3 m<sup>1</sup> worden niet als bouwwerk gezien, dit is inventaris.

## **Bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand**

(BOR bijlage 2 **artikel 2 onderdeel 20**)

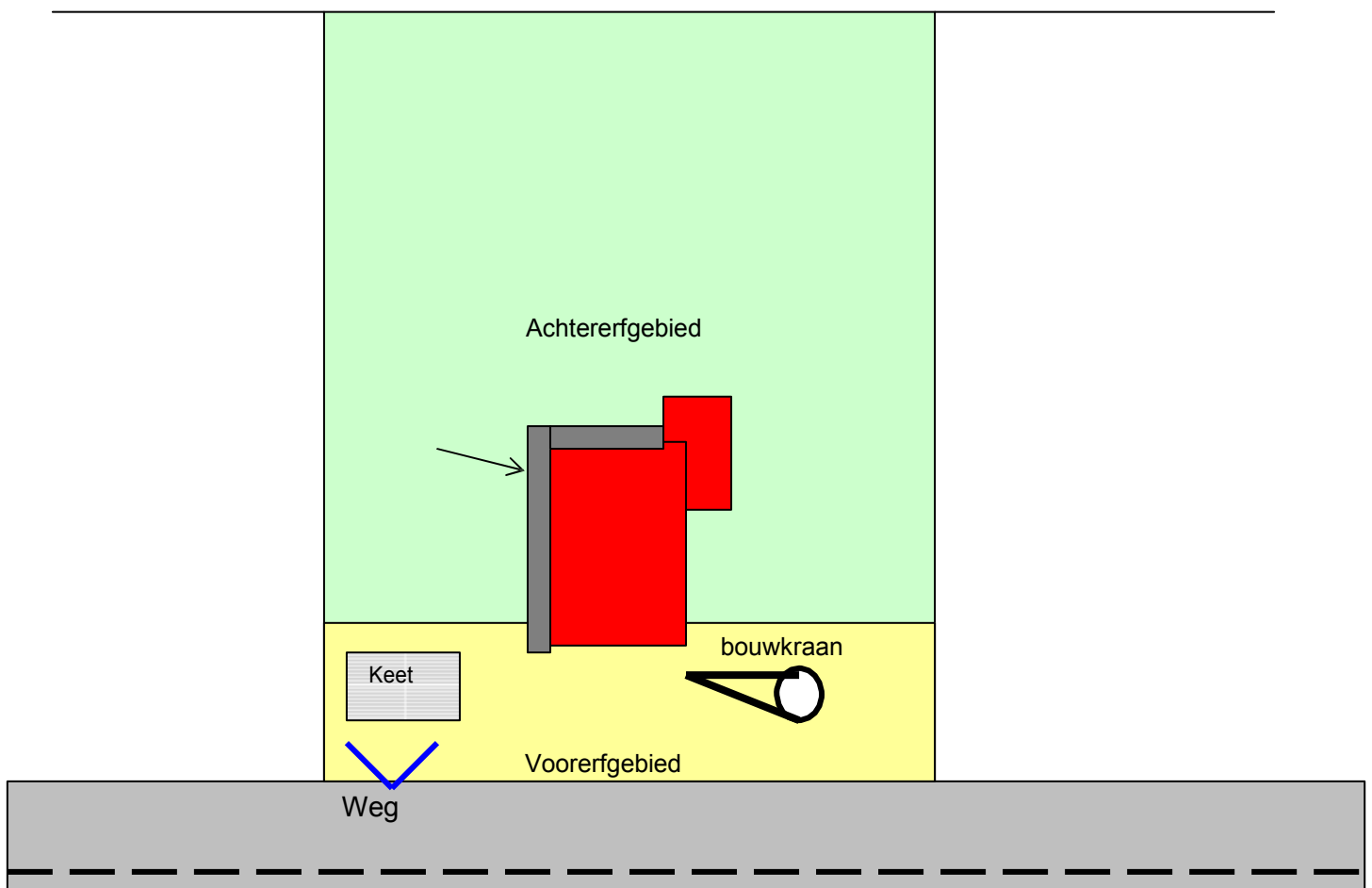
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

### Algemene regels-

1. moet functioneel 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. op of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
5. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening dakkapellen).  
En op openbaar toegankelijk gebied (zoals weg, berm, etc. Let op toestemming van eigenaar!)

### Niet vergunningsvrij:

1. op, aan of bij een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



## Andere bouwwerk op voor- of achtererfgebied.

(BOR bijlage 2 artikel 2 onderdeel 21)

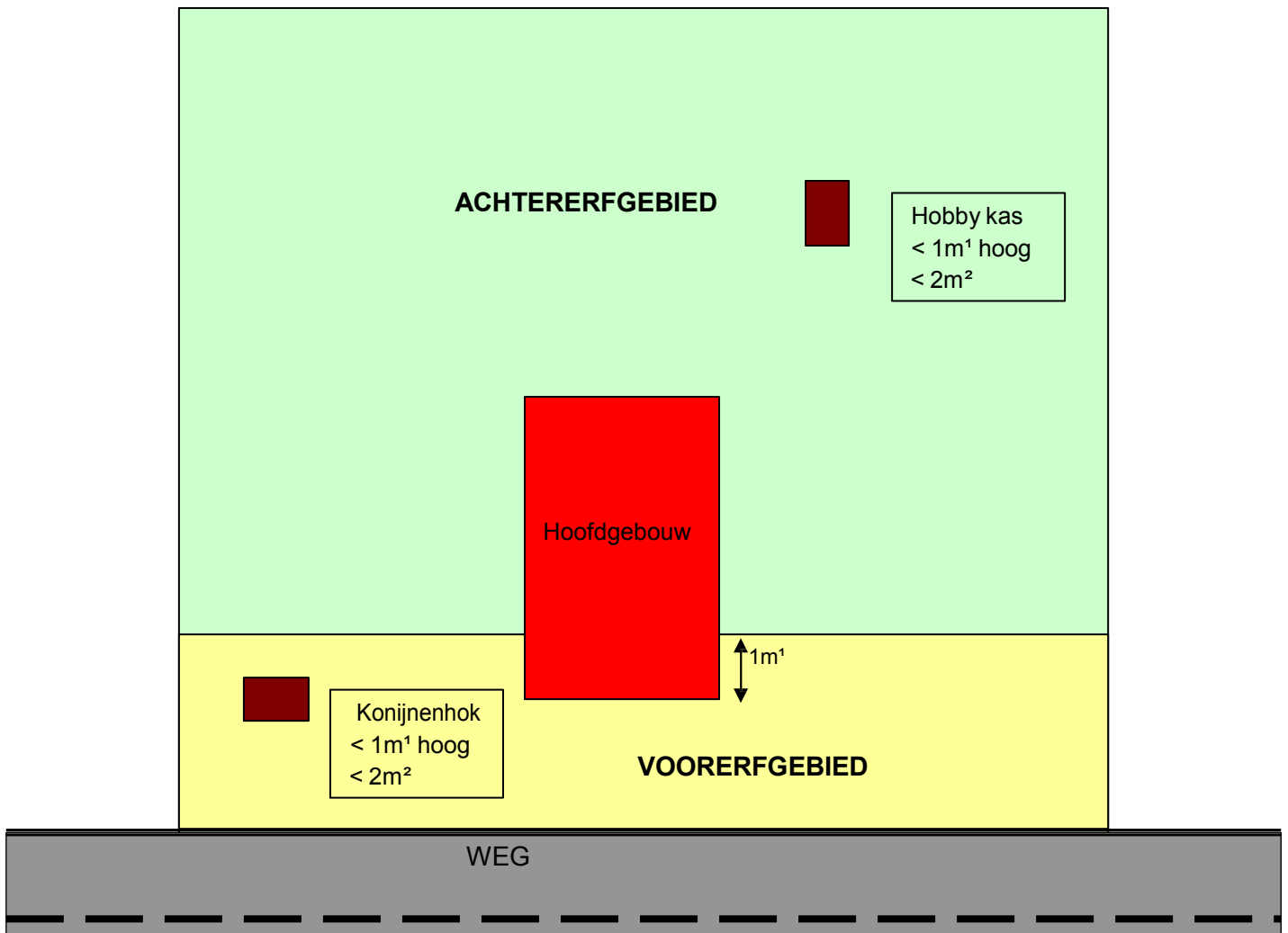
Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

### Algemene regels-

1. bouwwerkje maximaal 1 m<sup>1</sup> hoog
2. oppervlakte maximaal 2 m<sup>2</sup>
3. aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermde schuur)
4. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening dakkapellen)

### Niet vergunningsvrij:

1. bij een illegaal bouwwerk of bij illegaal gebruik
2. als het aantal woningen vermeerderen



## **Gebruik van een bestaand bouwwerk voor Mantelzorg.**

(BOR bijlage 2 artikel 2 onderdeel 22)

Geldt voor bouw- en planologische gebruiksactiviteit.

### Algemene regels-

1. in een bestaand bouwwerk
2. huisvesting in of bij een woning van één huishouden van max. 2 personen, waarvan ten minste 1 persoon mantelzorg geeft of ontvangt
3. mantelzorg =
  - a. intensieve zorg of ondersteuning die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt
  - b. rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie
  - c. niet beroepsmatig
  - d. ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie
  - e. met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur

### Niet vergunningsvrij:

1. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik
2. in een monument
3. in een beschermd stads- dorpsgezicht

### Aandachtspunt

- Bouwen nodig dan kan dit bijv. vergunningsvrij onder artikel 2 onderdeel 7 of artikel 3 onderdeel 8 bijlage 2 BOR

\* Dit bouwen ten dienste van de mantelzorg na het wegvallen van de mantelzorg onmiddellijk verwijderen



# Op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied.

(BOR bijlage II artikel 3 onderdeel 1)

Geldt voor bouwactiviteit.

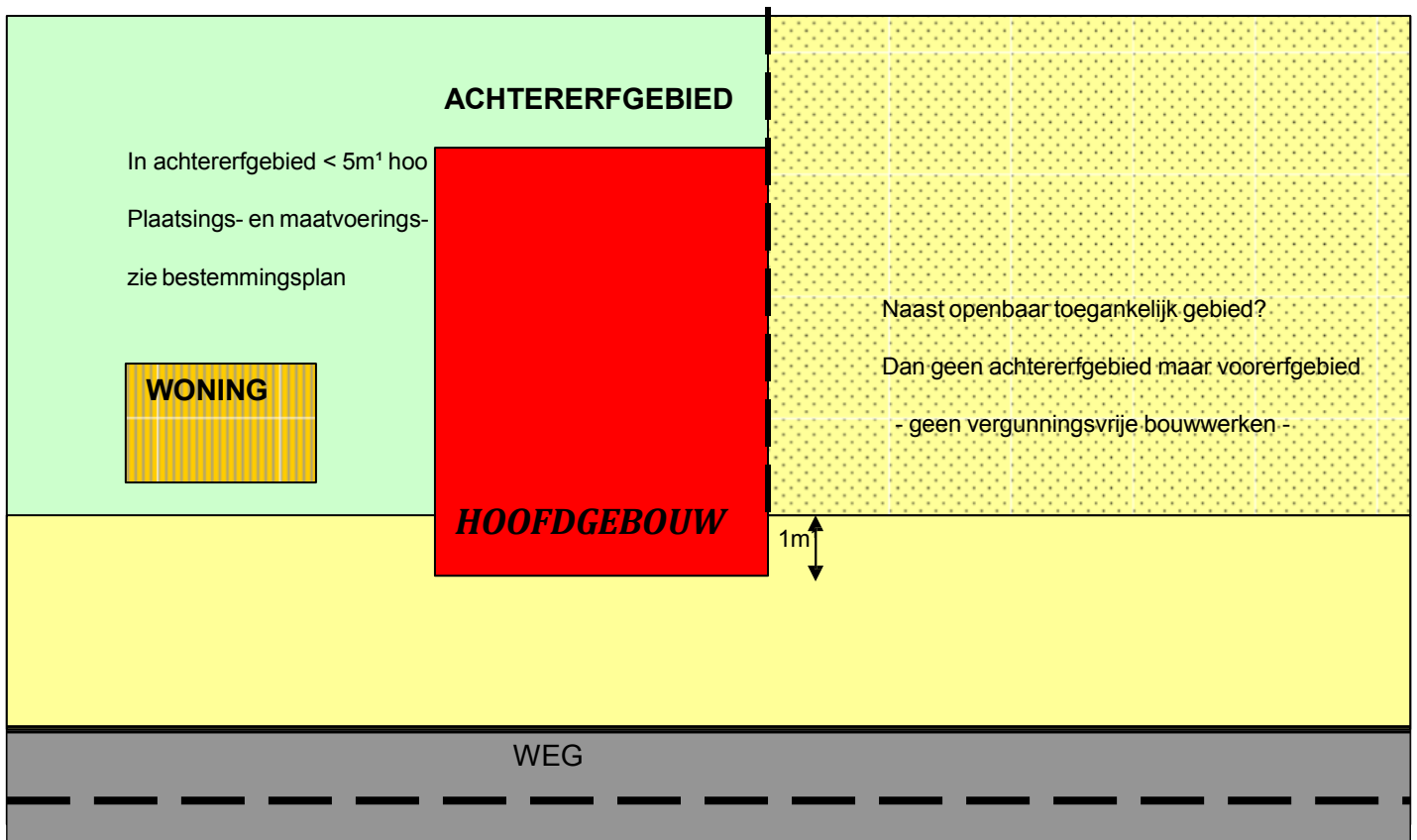
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding

## Algemene regels-

1. het bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. in het achtererfgebied bij een hoofdgebouw (is dat ene gebouw nodig om bestemming te verwezenlijken)
3. als er op het erf meerdere gebouwen aanwezig zijn om die bestemming te verwezenlijken, of het hoofdgebouw is geen woning maar er zijn één of meer woningen aanwezig. Dan wordt het achtererfgebied bepaald door dat gebouw (hoofdgebouw, bedrijfsgebouw of woning) dat het dichtst bij de weg staat
4. op meer dan 1 m<sup>1</sup> van openbaar toegankelijk gebied, (let op voor water geldt alleen openbaar toegankelijk vaarwater) tenzij voor bijbehorende bouwwerken geen welstandseisen gelden
5. niet hoger dan 5 m<sup>1</sup>
6. verblijfsgebied alleen toegestaan op de eerste bouwlaag (begane grond)
7. geen dakterrassen, balkons of ander buitenruimtes die niet op de grond liggen
8. in een beschermd stads- of dorpsgezicht, in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening hieronder)

## Niet vergunningsvrij:

1. bij een monument
2. op archeologisch monument bij oppervlakte > 50m<sup>2</sup>
3. als het aantal woningen vermeerderen, tenzij voor mantelzorg
4. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik

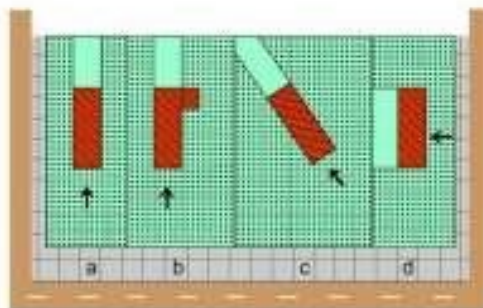


## Bijbehorende bouwwerk in beschermd stads- dorpsgezicht

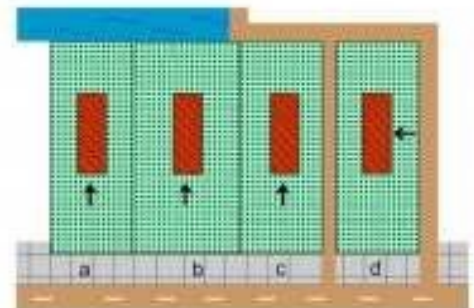
**Kortom:** het verschil tussen bouwen in en buiten een rijksbeschermd gezicht is dat in een rijksbeschermd gezicht geen vergunningvrije activiteiten van toepassing zijn op de 'voor- en zijkant' (uitgezonderd gewoon onderhoud).

Beschermde stads- en dorpsgezichten na 1/1/2012

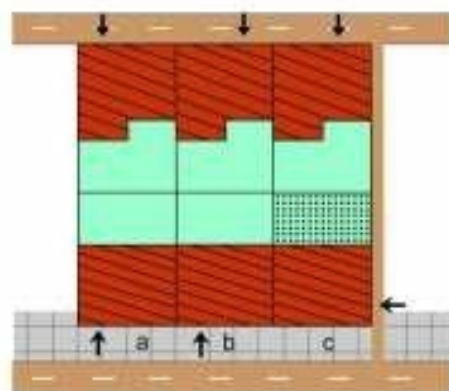
1



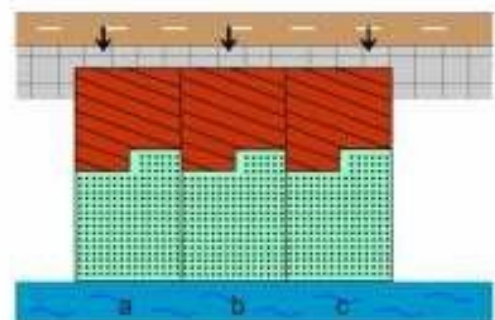
2




3



4



### Legenda

-  geen vergunningvrije activiteiten
-  vergunningvrije activiteiten
-  bebouwing
-  hooldingang

## **Bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.**

(BOR bijlage II artikel 3 onderdeel 2)

Geldt voor bouwactiviteit.

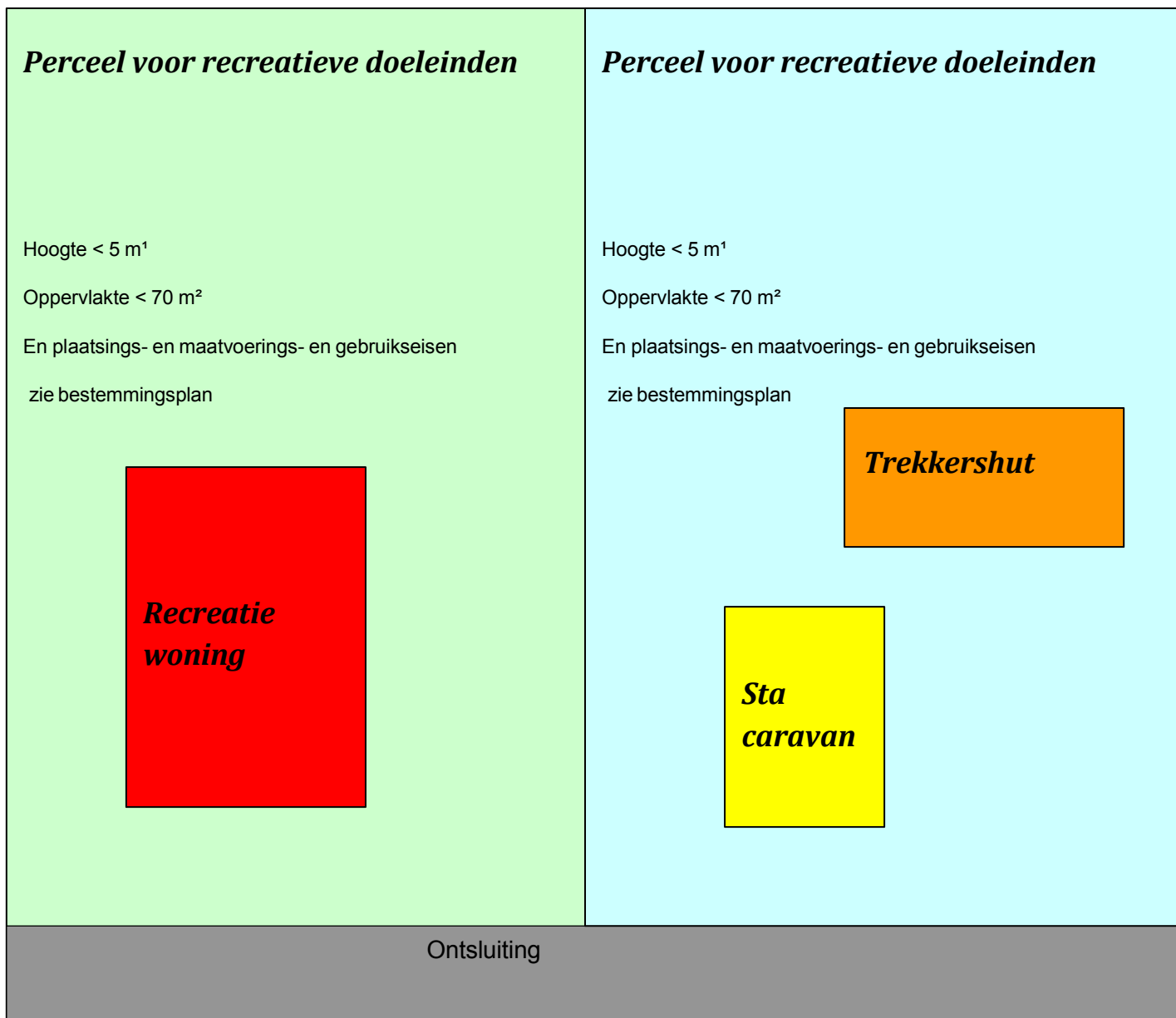
Aandachtspunt - U moet wel vooraf checken of u voor het "brandveilig gebruik" een melding of aanvraag moet doen.

### Algemene regels-

1. het bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. voor recreatief nachtverblijf, dus geen bijbehorende bouwwerken
3. moet op de grond staan
4. in een beschermd stads- of dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bijbehorende bouwwerken)

### Niet vergunningsvrij:

1. bij een monument
2. op archeologisch monument bij oppervlakte > 50m<sup>2</sup>
3. als het aantal woningen vermeerderen
4. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik



## Dakkapel op een gebouw.

(BOR bijlage 2 **artikel 3 onderdeel 3**)

Geldt voor bouwactiviteit.

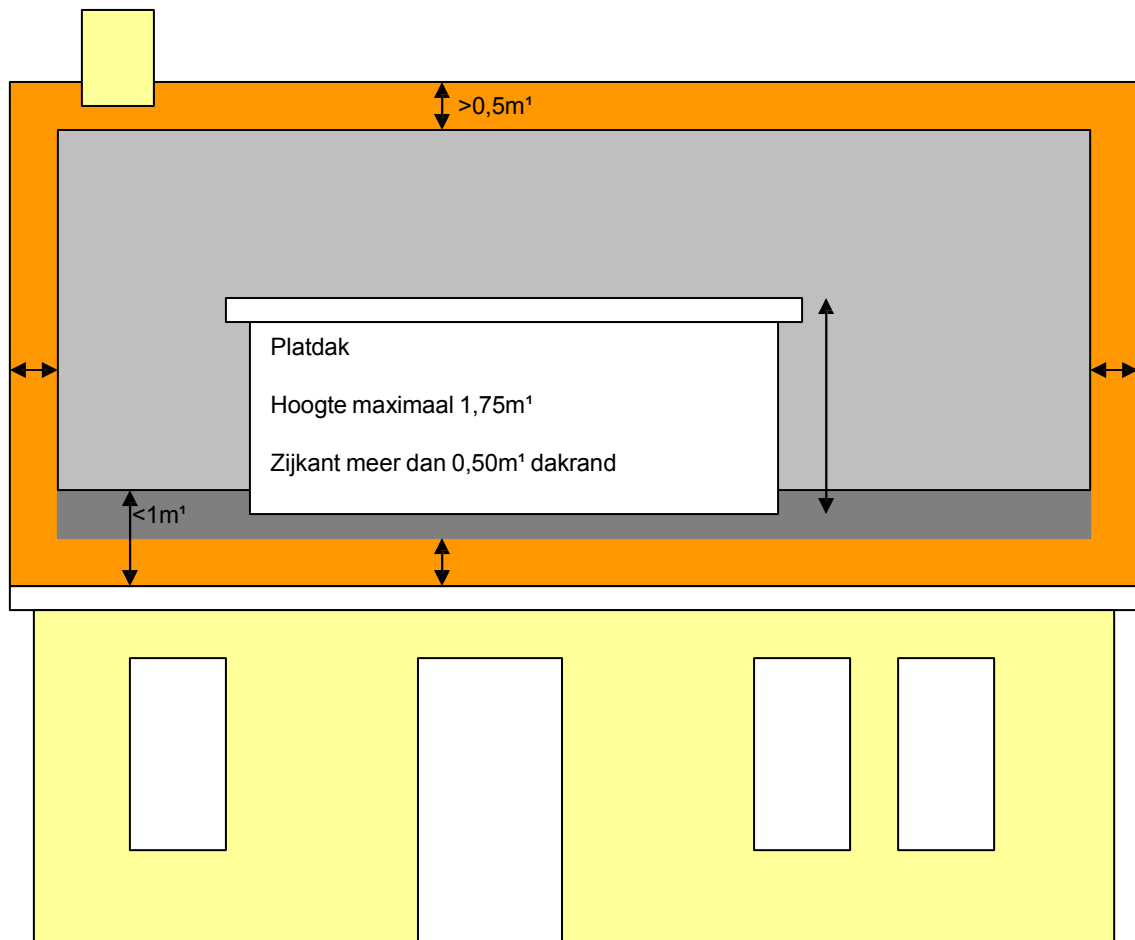
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding

### Algemene regels-

1. het bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. geen welstandseisen voor dakkapellen in de welstandsnota
3. dakkapel op; - voordakvlak, - zijdakvlak naar openbaar gebied,  
- woonwagen, - tijdelijk gebouw, - recreatiewoning
5. in een beschermd stads- of dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bijbehorende bouwwerken)

### Niet vergunningsvrij:

5. bij een monument
6. als het aantal woningen vermeerderen, tenzij voor mantelzorg
7. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik



Voorgevel of zijgevel naar openbaar toegankelijk gebied, en ook woonwagens, tijdelijke bouw en recreatiewoning

# Sport- of speeltoestel

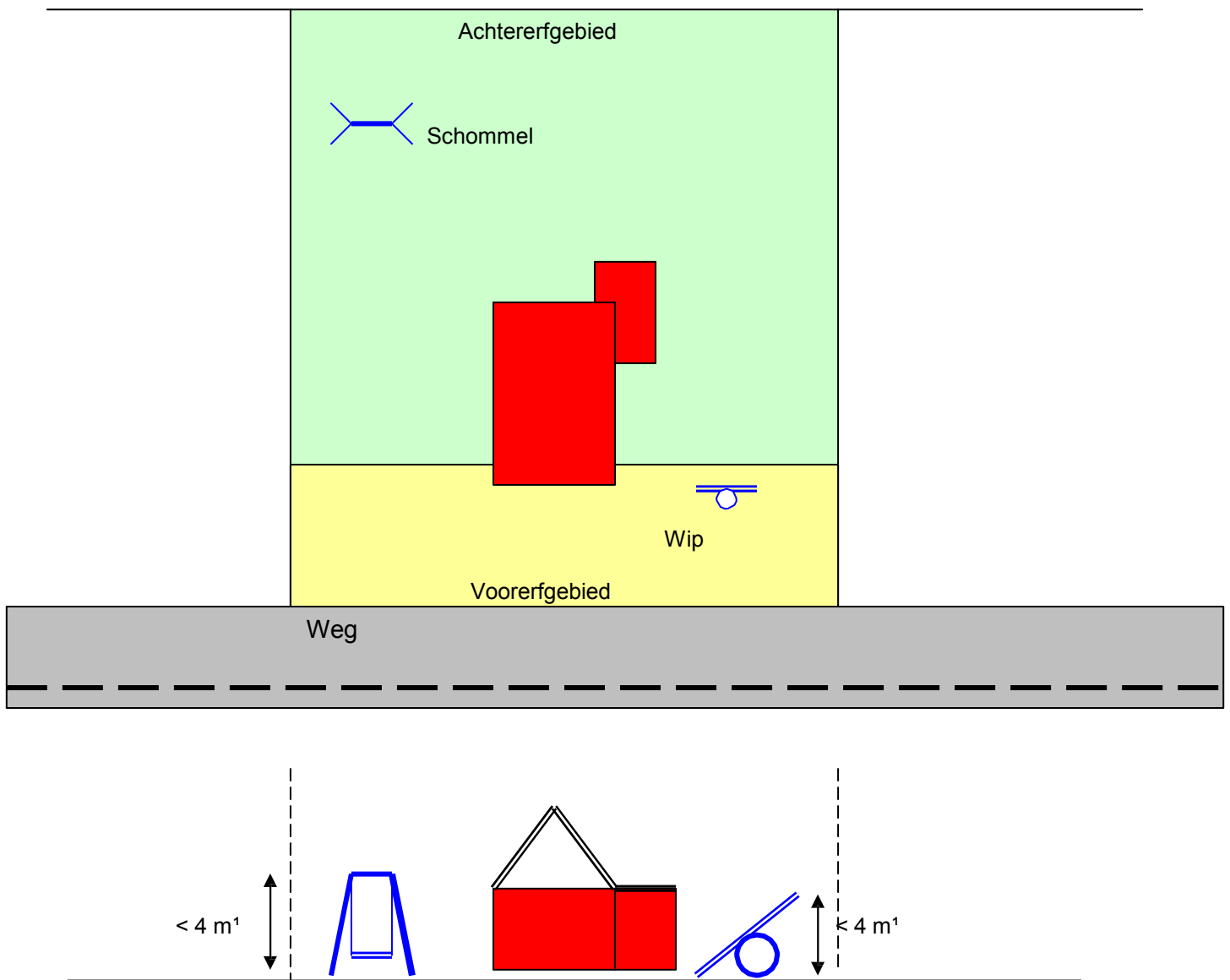
(BOR bijlage 2 artikel 3 onderdeel 4)  
Geldt voor bouwactiviteit.

## Algemene regels-

1. het bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. niet voor particulier gebruik
3. alleen beweegbaar door zwaartekracht of menskracht
4. bij een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (op het erf)
5. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bijbehorende bouwwerken). En op openbaar toegankelijk gebied (zoals trapveldje etc. Let op toestemming van eigenaar!)

## Niet vergunningsvrij:

1. als het aantal woningen vermeerderen
2. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik



# Zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver

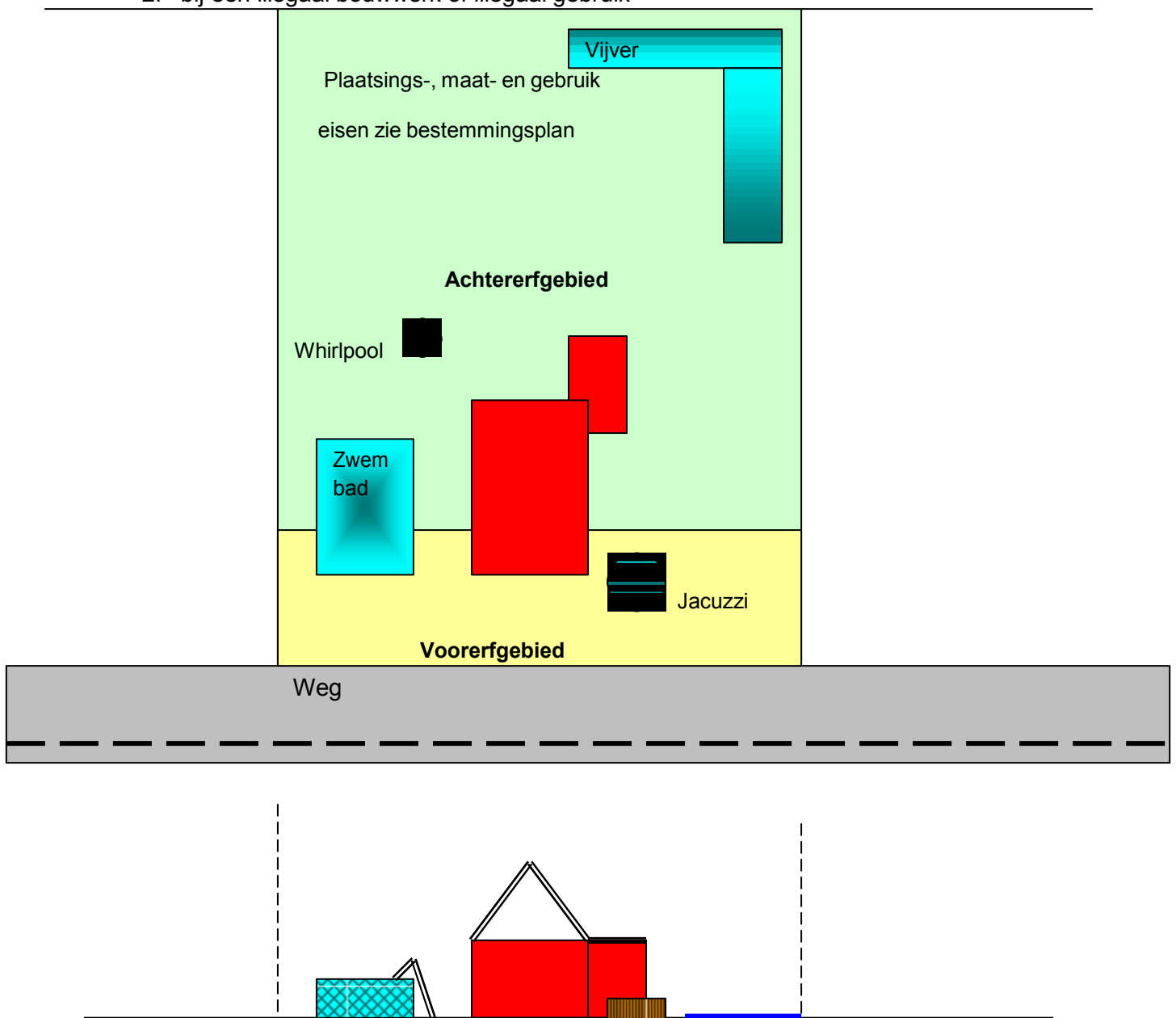
(BOR bijlage 2 **artikel 3 onderdeel 5**)  
Geldt voor bouwactiviteit.

## Algemene regels:

1. het bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. alleen op het erf bij een woning of woongebouw en zonder overkapping
3. aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (op het erf)
4. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bijbehorende bouwwerken)

## Niet vergunningsvrij:

1. als het aantal woningen vermeerderen
2. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik



## Silo en ander agrarisch bouwwerk op achtererfgebied bij boerderij.

(BOR bijlage 2 **artikel 3 onderdeel 6**)

Geldt voor bouwactiviteit.

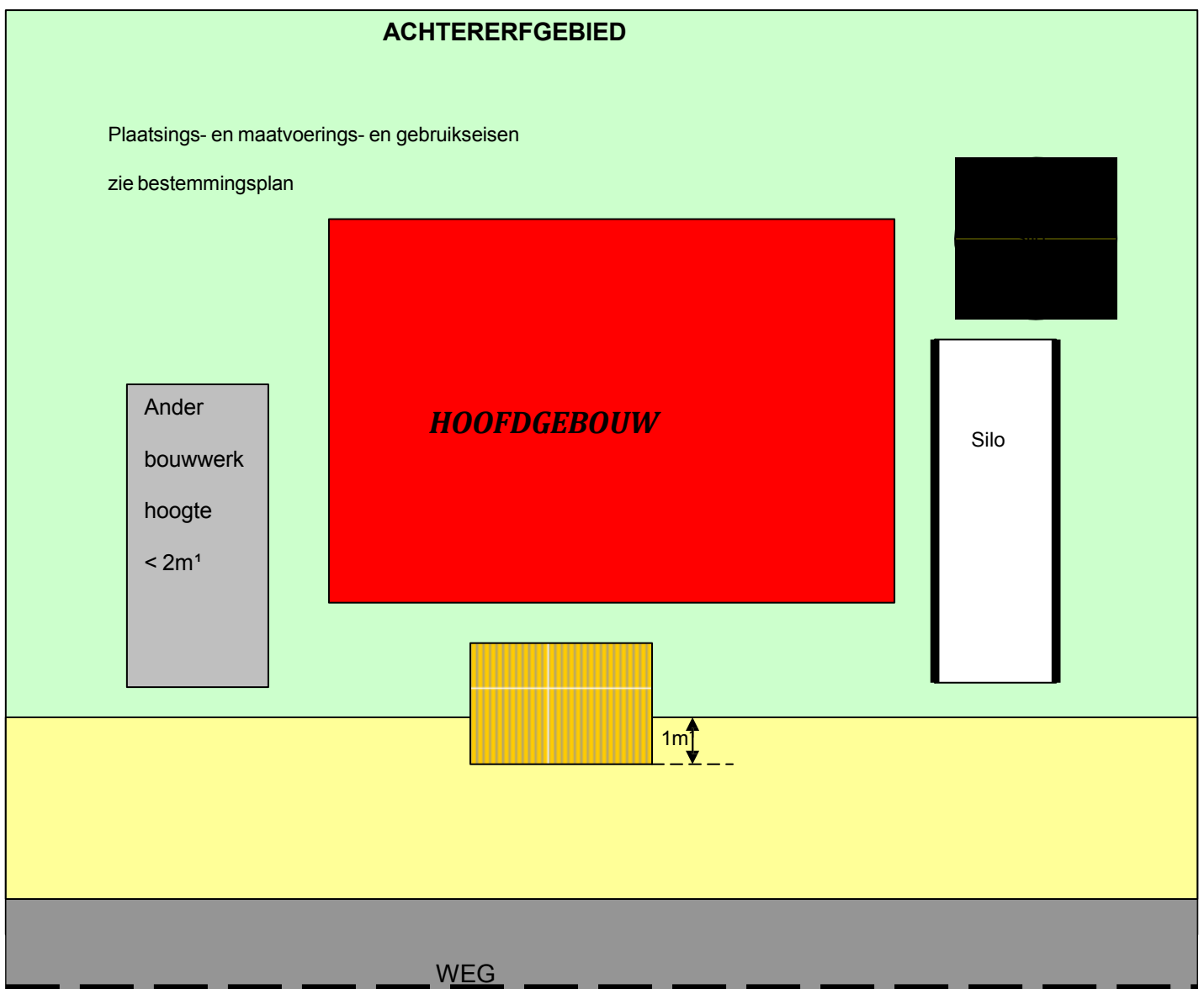
Aandachtspunten – milieumelding of vergunning?

### Algemene regels:

1. het bouwwerk (geen gebouw) past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. in het achtererfgebied. Dit wordt bepaald door het hoofdgebouw, de woning of en ander gebouw t.b.v. de bestemming het dat het dichtst bij de weg staat
3. voor agrarische bedrijfsvoering
4. aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij en monument (op het erf)
5. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bijbehorende bouwwerken).

### Niet vergunningsvrij:

1. als het aantal woningen vermeerderen
2. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik



## **Buisleiding**

(BOR bijlage 2 **artikel 3 onderdeel 7**)

Geldt voor bouwactiviteit.

### Algemene regels:

1. het bouwwerk past binnen de regels van het bestemmingsplan
2. in of aan een monument mits dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, bij en monument (op het erf)
3. in beschermd stads- dorpsgezicht in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bijbehorende bouwwerken). En op openbaar toegankelijk gebied (zoals weg, berm, etc. Let op toestemming van eigenaar!)

### Niet vergunningsvrij:

1. als het aantal woningen vermeerderen
2. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik

een **buisleiding** waarop artikel 2, onderdeel 18, niet van toepassing is.

- Geen regels voor plaatsing en maatvoering



## Overige verandering van een bouwwerk.

(BOR bijlage 2 **artikel 3 onderdeel 8**)

Geldt voor bouwactiviteit.

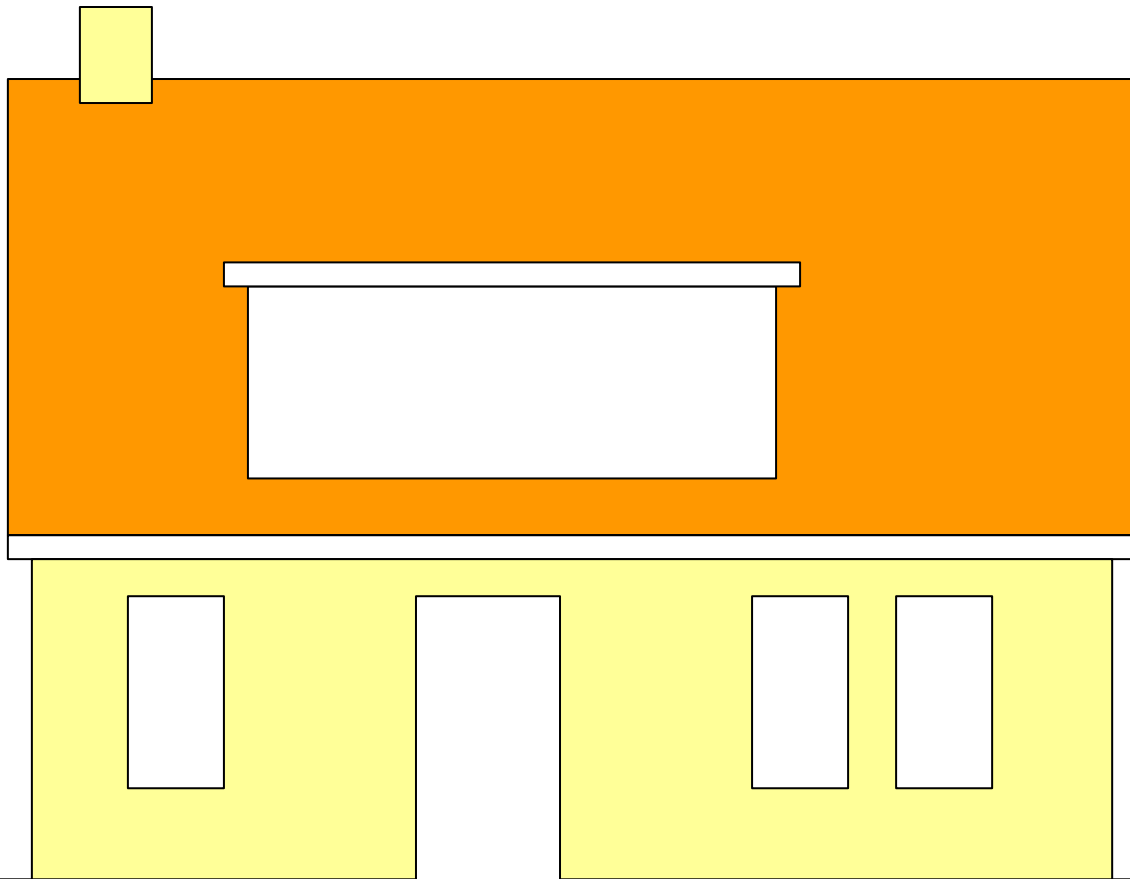
Aandachtspunten – asbest? Dan sloopmelding

### 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. in of aan een monument alleen als dat deel van het monument geen monumentale waarde heeft, of bij een monument (bijv. op een niet beschermd schuur)
7. in beschermd stads- dorpsgezicht veranderingen in het bouwwerk. Of in het achterdakvlak of achtergevel tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Dit geldt ook op en bijbehorend bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Of een bouwwerk in het achtererf recht achter het hoofdgebouw, tenzij deze naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is (zie tekening bijbehorende bouwwerken)
8. Mag niet gaan over elders in dit besluit genoemde werkzaamheden, waarbij niet voldaan werd aan de gestelde criteria

### Niet vergunningsvrij:

1. als het aantal woningen vermeerderen
2. bij een illegaal bouwwerk of illegaal gebruik



- 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.

# Mantelzorg

Nieuw gebouw  
bouwen

Bestaand  
gebouw

Voldoet aan regels  
bestemmingsplan (art. 3.1)

Voldoet niet aan regels  
bestemmingsplan (art.2.3)

Gebruiken voor mantelzorg (art. 2.22).

Regels bestemmingsplan niet van toepassing

Verbouwen mag zoals ramen, inpan-dige  
wijzigen. Eisen Bouwbesluit verbouwniveau  
(woonfunctie)

Niet bij monument of beschermd gezicht

1. in het achtererfgebied
  2. op meer dan 1 m<sup>1</sup> van openbaar toegankelijk gebied
  3. niet hoger dan 5 m<sup>1</sup>
  4. verblijfsgebied alleen op 1ste bouwlaag
  5. geen dakterras, balkon ed. op verdieping
  6. in een beschermd stads- of dorpsgezicht, recht achter het hoofdgebouw
  7. niet bij monument
- \* bijzonderheden zie blad 40

1. in het achtererfgebied
  2. < 4 m<sup>1</sup> vanaf oorspronkelijk hoofdgebouw hoogte <;
    - 5 m<sup>1</sup>
    - 0,30 m<sup>1</sup> boven de 1<sup>ste</sup> verdiepingvloer hoofdgebouw
    - het hoofdgebouw
  3. > 4 m<sup>1</sup> vanaf oorspronkelijk hoofdgebouw hoogte <;
    - met platdak tot 3 m<sup>1</sup>
    - hellend dak, hellingshoek max. 55° met 2 of meer schuine dakvlakken
    - dakvoet max. 3 m<sup>1</sup>
    - daknok max. {(afstand daknok tot perceelgrens \* 0,47) + 3} maar nooit hoger dan max. 5 m<sup>1</sup>
  4. oppervlakte alle (legale) bijbehorende in bebouwingsgebied (BBG)
    - BBG ≤ 100 m<sup>2</sup> is; 50% van BBG
    - BBG 101 ≤ 300 m<sup>2</sup> is; 50m<sup>2</sup> + 20% van (BBG -100m<sup>2</sup>)
    - BBG 301 m<sup>2</sup> > is; 90m<sup>2</sup> + (10% van (BBG-300) tot max. 150 m<sup>2</sup>
  5. verblijfsgebied alleen op 1ste bouwlaag
  6. geen dakterras, balkon ed. op verdieping
  7. in een beschermd stads- of dorpsgezicht, recht achter het hoofdgebouw
  8. niet bij monument
- \* bijzonderheden zie blad 12 en 13

Bovenstaande oppervlaktebepaling is niet van toepassing bij Een bijbehorend bouwwerk dat wordt gebruikt voor huisvesting i.v.m. mantelzorg:

1. geheel of in delen verplaatsbaar
  2. oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup>
  3. buiten de bebouwde kom
- \* Bouwwerk na wegvallen van de mantelzorg direct verwijderen

**Voldoet niet aan bovenstaande dan vergunningsplichtig voor de activiteit Bouwen**

Let op

- \* eisen Bouwbesluit verbouwniveau van woonfunctie (ook bij nieuwbouw want eerst gebouw en dan gebruik)
- \* BAG bakent afzonderlijke en afsluitbare VBO wel af, dus krijgt het een huisnummer
- \* afd. Belastingen merkt dit aan als belastbaar feit

# Mantelzorg

Wanneer er dan strijd is met het bestemmingsplan dan moet er afgewogen worden of er afwijken kan worden van het bestemmingsplan.

Nieuw gebouw bouwen

Bestaand gebouw

## Kruimellijst (art. 4.1)

- bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan
- binnen bebouwde kom geen beperkingen
- buiten de bebouwde kom max 5 m<sup>1</sup> hoog en oppervlak < 150m<sup>2</sup>

\* aantal woningen mag vermeerderen alleen voor huisvesting i.v.m. mantelzorg

## Kruimellijst (art. 4.11)

- voor een termijn van ten hoogste 10 jaar
- ander gebruik dan bedoelt in art. 4.1 t/ 10

\* aantal woningen mag vermeerderen

## Kruimellijst (art. 4.9)

- bouwen mag mits bebouwde oppervlakte en bouwvolume niet toenemen
- buiten de bebouwde kom niet toegestaan

\* aantal woningen mag vermeerderen

## Afwijken regels bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing

- Als niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan.

\* eisen Bouwbesluit tijdelijke bouw tot 15 jaar, bij langere periode gebouw aanpassen aan nieuwbouwniveau

