



Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Verbouwingen

Wanneer vergunningvrij, wanneer een omgevingsvergunning nodig?

Iedereen verandert wel eens iets aan zijn of haar woning. Dit kan het bouwen van een aanbouw zijn, het plaatsen van een dakkapel of het verbouwen van een badkamer. Het verbouwen van een woning mag in veel gevallen zonder omgevingsvergunning. 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. Pas als aan de noodzakelijke voorwaarden wordt voldaan mag u zonder omgevingsvergunning verbouwen. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor vergunningvrij en vergunningplichtig verbouwen van een woning.

Wat is verbouwen?

Voor het uitvoeren van normaal onderhoud aan uw woning hoeft u geen omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen. Alleen als u in een monument woont, dan moet u in veel gevallen wel een omgevingsvergunning aanvragen voor het veranderen van een monument.

Bij het bepalen van het verschil tussen onderhoud en verbouwen gaat het erom dat u bij onderhoud niets verandert aan uw woning. U schildert de kozijnen, u vervangt een raam, het voegwerk of de dakbedekking. Allemaal activiteiten die uw woning in stand houden zonder deze qua uiterlijk te veranderen. Verandert u wel wat aan uw woning en krijgt die daardoor een ander uiterlijk, een andere indeling of gaat u bepaalde ruimten anders gebruiken, dan is sprake van verbouwen.



Verbouwen mag alleen zonder omgevingsvergunning indien het bestemmingsplan het toelaat. U mag dus een zolder verbouwen tot slaapkamer of een garage tot woonkamer indien het bestemmingsplan die ruimte biedt. Bij twijfel kunt u dit bij uw gemeente navragen. Passen uw verbouwingsplannen binnen het bestemmingsplan en voldoet u aan onderstaande voorwaarden, dan mag u zonder omgevingsvergunning verbouwen.

Gaat het om een verandering die specifiek in het 'Besluit omgevingsrecht' wordt genoemd, dan gaan de voorschriften behorende bij die bouwwerken vóór op de hieronder genoemde voorschriften. Zie hiervoor www.omgevingsloket.nl of één van de andere folders in deze reeks. Wilt u bijvoorbeeld een nieuw kozijn maken, dan vindt u in de brochure "Aanbrengen of veranderen van kozijnen of het veranderen van gevelpanelen" de voorschriften waar u aan moet voldoen. De voorwaarden voor verbouwingen gelden dan dus niet.

Geen omgevingsvergunning voor verbouwen nodig

Verbouwen is zonder omgevingsvergunning toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Zowel het bouwen / het gebouw als het nieuwe gebruik na de verbouwing past binnen het bestemmingsplan. Wordt een garage verbouwd tot slaapkamer en is de bestemming 'woondoeleinden' dan is dat dus zonder omgevingsvergunning mogelijk. Wordt diezelfde garage verbouwd tot winkelruimte dan is een omgevingsvergunning nodig omdat er dan sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan;
2. De draagconstructie van het gebouw verandert niet. Maakt u een doorbraak in een dragende muur of verandert u de constructie van het dak, dan moet u dus een omgevingsvergunning aanvragen;
3. Er wordt geen verandering in de brandcompartimentering of subbrandcompartimentering aangebracht. Bestaande brandwerende wanden en kozijnen of puilen mogen dus niet worden verplaatst of doorgebroken;
4. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte plaats;
5. Het bouwwerk wordt niet vergroot en het volume wordt dus niet aangepast;
6. Het aantal woningen verandert niet door de verbouwing.

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

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden mag u zonder omgevingsvergunning verbouwen. Wordt niet aan de eerste voorwaarde voldaan, dan is een omgevingsvergunning nodig om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen. Wordt wel aan de eerste voorwaarde voldaan, maar niet aan één van de andere voorwaarden, dan is een omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk.

Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan op, aan of bij een bouwwerk dat illegaal gebouwd is of gebruikt wordt.

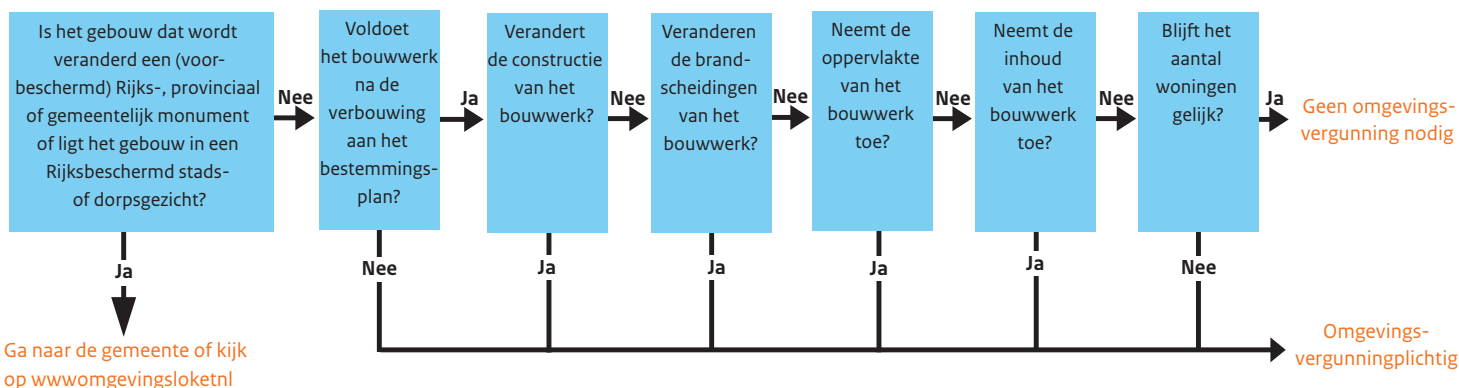
Ga zelf na of u zonder omgevingsvergunning mag verbouwen

Heeft u verbouwingsplannen? Doorloop de stappen uit het schema om na te gaan of u wel of geen omgevingsvergunning nodig heeft. Een verbouwing is alleen zonder omgevingsvergunning toegestaan als het nieuwe gebruik past binnen de regels van het bestemmingsplan en het overige ruimtelijke kader. Voldoet u aan de voorschriften, dan mag u bijvoorbeeld wel uw garage zonder omgevingsvergunning voor het bouwen ombouwen tot winkelpand, maar heeft u voor dit andere gebruik wellicht nog toestemming nodig van de gemeente. Ook deze toestemming krijgt u door een omgevingsvergunning aan te vragen. Uw gemeente kan meer informatie hierover geven en aangeven of het bestemmingsplan ruimte biedt voor uw verbouwingsplannen.

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 burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

Verbouwingen



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 behorende 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 'excessen-regeling' 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 welstandsnota 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 minimeisen 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 zelf de verantwoordelijkheid. Uw gemeente, aannemer of bouwadviseur kan u hier meer over vertellen.

Verplicht rekening houden met uw burens

Bij het bouwen heeft u ook te maken met het burensrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Daarin is feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen. Ze geven u (wettelijk) houvast als u er met de burens niet uitkomt.

Het belangrijkste advies is om eerst met uw burens 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 – 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 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

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) of ga naar het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) en doe de vergunningcheck.