

## **Vergunningvrij een woning uitbreiden**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. De oude vertrouwde bouwvergunning is vervangen door de zogeheten omgevingsvergunning. Een aantal bouwactiviteiten is uitgezonderd van de vergunningplicht. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin zijn specifieke categorieën vergunningvrije bouwwerken opgenomen inclusief de daarvoor geldende maximale afmetingen.

### *Bijbehorende bouwwerken*

Het Bor gaat uit van het paraplubegrip 'bijbehorende bouwwerken'. Hieronder vallen zowel aan- en uitbouwen als bijgebouwen zoals schuren en overkappingen (carports e.d.). Er zijn drie categorieën bouwwerken die vergunningvrij op het achtererf zijn toegestaan, te weten een bouwwerk tot maximaal 2.5 meter uit de gevel, een bouwwerk dat groter is dan die 2.5 meter en vrijstaande bouwwerken. Voor elk van deze drie categorieën gelden verschillende voorwaarden voor wat betreft onder meer de maximaal toegestane hoogtes, oppervlakten, functionaliteit en afstand tot aangrenzende buurpercelen en openbaar gebied. Onder omstandigheden kunnen welstandseisen toepasselijk zijn.

Met name is de 2.5 meter grens van belang als de aan- of uitbouw wordt gebruikt om het woongenot te vergroten. Hiermee wordt een gebruik van de aan- of uitbouw bedoeld als bijvoorbeeld woonkamer of keuken. Een dergelijk gebruik mag namelijk uitsluitend binnen deze 2.5 meter. Een bouwwerk groter dan die 2.5 meter is slechts toegestaan als het gebruik daarvan ondergeschikt is aan het gebruik van de rest van uw woning. Dit is het geval als het bouwwerk wordt gebruikt als bijvoorbeeld garage, bijkeuken, atelier of hobbyruimte. Het is overigens mogelijk om het nieuwe bouwwerk zowel te gebruiken ter uitbreiding van het woongenot als voor het realiseren van een ondergeschikte functie. Maar ook ingeval van een dergelijk dubbelgebruik geldt die 2.5 meter grens. Ingeval van een te realiseren aanbouw van bijvoorbeeld 4 meter, mogen uitsluitend de eerste 2.5 meter gebruikt worden voor uitbreiding van het woongenot (bijvoorbeeld als woonkeuken) en de resterende 1.5 meter mogen slechts ten behoeve van een ondergeschikte functie worden gebruikt (bijvoorbeeld als bijkeuken). Een dergelijk dubbelgebruik is dan slechts toegestaan als intern daadwerkelijk een pui of een muur wordt gerealiseerd op die 2.5 meter grens.

Dergelijke bijbehorende bouwwerken mogen overigens niet aan een woonwagen, recreatiewoning of tijdelijk hoofdgebouw worden gebouwd. Ook is de regeling niet van toepassing ingeval van een monument of beschermd stadsgezicht.

Het Bor kent ook nog een regeling voor overige kleine bouwwerken. Dit betreft veelal verblijfplaatsen voor dieren en deze mogen ook vergunningvrij worden gebouwd op het voorerf op voorwaarde dat ze geen grotere oppervlakte hebben dan twee vierkante meter en niet hoger zijn dan 1 meter. Tevens gelden er specifieke regels ten aanzien van het vergunningvrij plaatsen van dakkapellen, dakramen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, zonweringen e.d.

Zodra een bouwplan voor een bijgebouw of aan- of uitbouw voldoet aan de hiervoor opgesomde voorwaarden, kan dit zonder omgevingsvergunning gerealiseerd worden, zelfs als het bestemmingsplan deze bouwwerken niet zou toestaan. Wel is het verstandig om altijd eerst bij de gemeente navraag te doen of het bouwplan inderdaad vergunningvrij mag worden

gerealiseerd en/of dat er mogelijk nog andere belemmeringen spelen. Zo moet ieder bouwwerk, ongeacht of dit vergunningvrij is, voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.