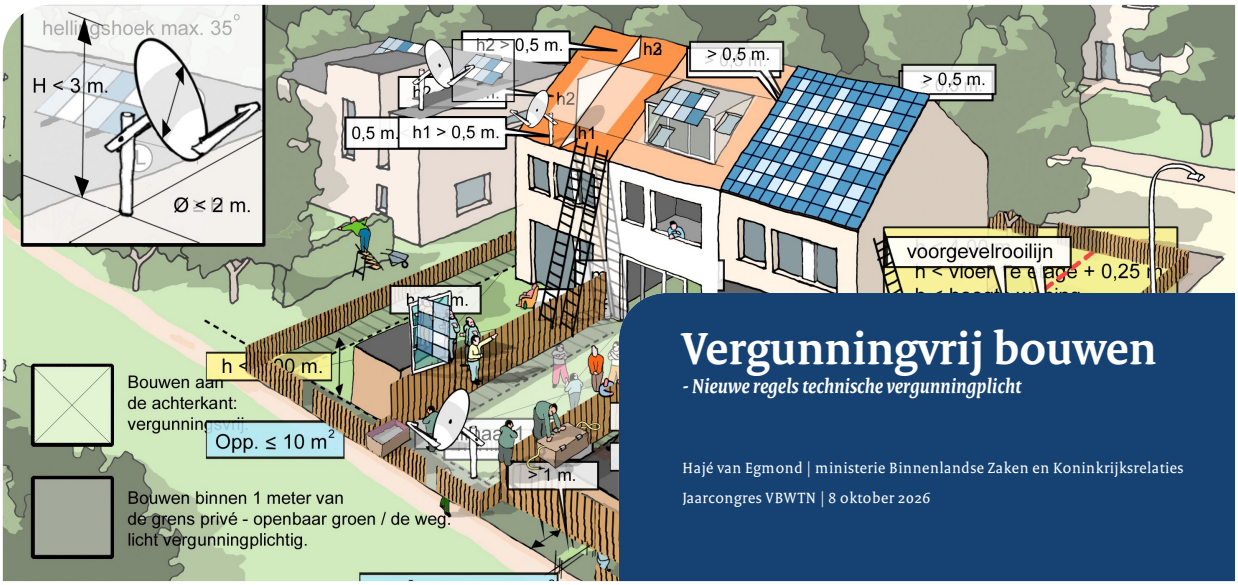
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Vergunningvrij bouwen

- Nieuwe regels technische vergunningplicht

Hajé van Egmond | ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Jaarcongres VBWTN | 8 oktober 2026

1

Een kort historisch overzicht...

Periode	Wettelijke basis	Juridisch uitgangspunt	Hoe werkte het?	Voorbeelden
Tot 1992	Woningwet 1901 + gemeentelijke bouwverordening	In beginsel alles vergunningplichtig	Regels en definities in bouwverordening. Per gemeente verschillende.	• aanschrijving van B&W • gewoon onderhoud • veranderingen of vernieuwingen van ondergeschikte betekenis • Bouwwerken geen gebouw zijnde, van geringe afmetingen
1992–2003	Woningwet 1992, art. 40 en 43	Vergunningplicht (art. 40) met wettelijke uitzonderingen in art. 43	Alles vergunningplichtig tenzij in artikel 43 genoemd.	Als tot 1992 plus: • Bouwwerk 1 m hoog/ 2 m2 • Overkapping bij woningen

2003–2008	Woningwet, art. 40 en 43 + Bblb	Als voor 2003 + uitgewerkte regels in Bblb	Op basis van onder meer type, hoogte, oppervlakte en situering **bouwvergunningvrij** of **licht-bouwvergunningplichtig**	• Aanschrijving + onderhoud
				• Bouwwerken in Bblb
				  • Vergelijkbaar met nu vergunningvrije bouwwerken
				  • Beperktere afmetingen

Technisch alleen constructieve veiligheid

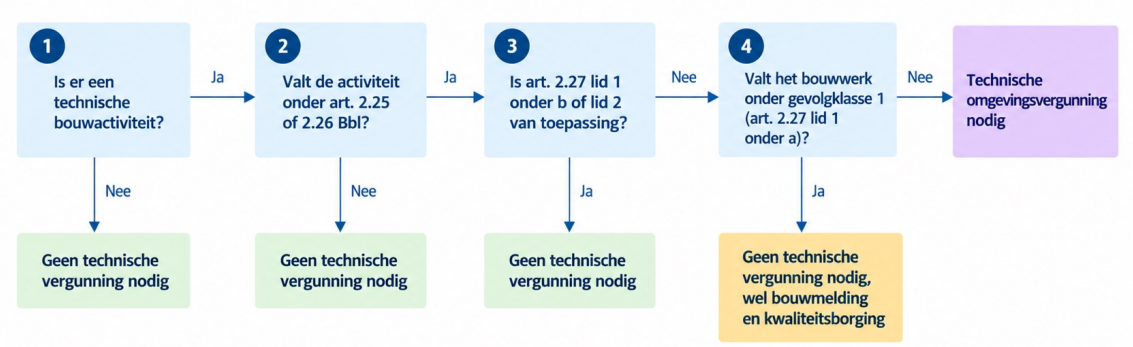
2

Een kort historisch overzicht…

Periode	Wettelijke basis	Juridisch uitgangspunt	Hoe werkt(e) het?	Voorbeelden
2010–2023	Wabo art. 2.1 + Bor, bijlage II	Omgevingsvergunning als hoofdregel; landelijke uitzonderingen.	Art. 2.1 Wabo bevatte de vergunningplicht. Bijlage II Bor wees de vergunningvrije gevallen aan.	Vergelijkbaar met Bblb • **Art. 2**: gedetailleerde regels, bouwen mag afwijken van bestemmingsplan • **Art. 3**: globale regels, bouwen in overeenstemming bestemmingsplan
Vanaf 2024	Omgevingswet + Bbl + omgevings-plan: twee vergunningen	Technische vergunningvrij tenzij…	Bbl wijst categorieën bouwwerken aan als vergunningplichtig	Materieel hetzelfde als Bor, Bijlage II • Bouwwerk met of zonder dak • **Activiteit** is bepalend voor vergunningplicht!

3

Werking regels *technisch* vergunningvrij bouwen



4

Ervaringen *technisch* vergunningvrij tot nu toe

en reparaties…

- **Positieve formulering leid tot interpretatieproblemen**
  - Geen vergunning als het niet aan de aan regels voldoet…
- **Meer vergunningvrij dan de bedoeling**
  - Doorbraak dragende muur (alleen bij bouwwerken lager dan 5 meter…?)
  - Viaducten? Want bouwwerken met een dak (of toch zonder?)

Gecorrigeerd

- **Meer vergunningplichtig dan de bedoelding**
  - Silo's hoger dan 5 meter
  - Niet constructief vergroten van een bouwwerk (schoorsteen, e.d.)

Gecorrigeerd



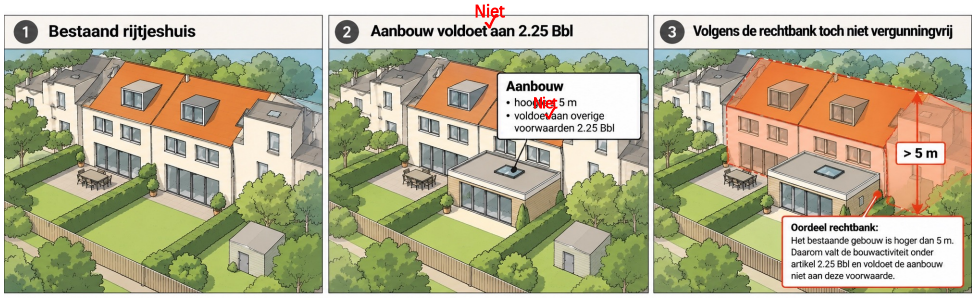
5

Jurisprudentie vergroot onduidelijkheid

ECLI:NL:RBNNE:2026:407

- **Uitspraak rechtbank Noord-Nederland**
  - Bestaand gebouw: werkzaamheden aan de constructie van een bestaand gebouw met dak
  - Geschil: Kijken naar het gebouw als geheel of naar het onderdeel waarop de activiteit betrekking heeft?
  - Oordeel rechtbank: het gebouw als geheel is bepalend; geen aanleiding in NvT voor andere uitleg (?)
- **Hoe pakt dan een aanbouw uit volgens de rechter?**

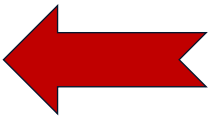
NvT Bbl, p. 28: de criteria zien op *"de beoogde bouwactiviteit zelf en niet op een bouwwerk waaraan de bouwactiviteit wordt verricht."*



6

Aanpassen dus!

- **Optie 1: Terug naar systematiek Wabo**
  - Past niet binnen systematiek Omgevingswet
- **Optie 2: Alles hoger dan 5 meter vergunningplichtig en de rest vergunningvrij**
  - Past binnen Omgevingswet, vraagt wel om 'finetunen'
  - ***LET OP:*** u moet het tot 2028 nog met de oude regels doen….



7

Hoofdregel

- **Alle bouwactiviteiten zijn vergunningplicht als:**
  - betrekking op een bouwwerk dat hoger is dan 5 meter
  - betrekking op een bouwwerk dat door de bouwactiviteit hoger wordt dan 5 meter



8

In afwijking van de hoofregels altijd vergunningplichtig

- **Bouwactiviteiten aan bouwwerken ≤ 5 m, wel vergunningplichtig**
  - Meerlaags parkeergarage
  - Ondergronds gelegen bouwwerken
  - Bruggen, viaducten, ecoducten, aquaducten
  - Erf- of perceelafscheiding hoger dan dan 3 meter
  - Voorziening overbrugging van hoogteverschillen hoger dan 2 meter
  - Zelfstandige hoofdgebouwen anders dan kassen, industriepanden, etc.

  Tijdelijke woningen wel vergunningvrij = bijbehorend bouwwerk

9

In afwijking van de hoofregels altijd vergunningvrij

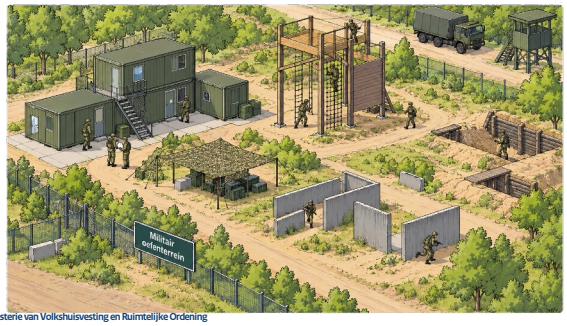
- **Bouwactiviteiten aan bouwwerken ≤ 5 m, wel vergunningvrij**
  - Bestaande artikel 2.27
  - Verruimingen & correcties
    - Masten van 5 → 7 meter
    - Silo voor agrarische bedrijfsvoering
    - Verplaatsen woonboten & woonwagen
    - Authentieke woonwagen
  - Nieuw categorieën
    - Bouwwerken voor oefenen en trainen defensie
    - Bouwwerken voor distributie of transmissie van elektriciteit



10

Bouwwerken defensie

- **Gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, voor het opleiden, trainen en oefenen van eenheden van de krijgsmacht op militaire terreinen**
  - Voor opleiden, trainen en oefenen parate eenheden op aangewezen terreinen
  - Kantoren, legeringsgebouwen, onderwijsgebouwen, etc. onder de normale regels





11

Bouwwerken in elektriciteitsstation

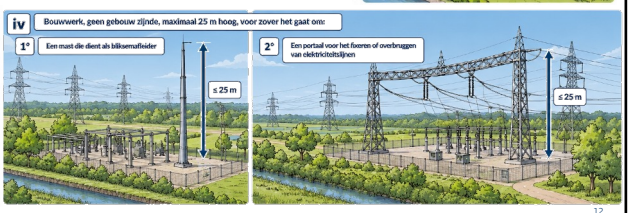
Vergunningvrij i.h.k.v. netcongestie

- **Bouwwerk t.b.v. transmissiesysteem of distributiesysteem voor elektriciteit**
  - Uitbreiding van bestaande elektriciteitsstations
  - Specifieke gebouwen bij elektriciteitsstations (geluidgebouwen)
  - Overbrengconstructies hoogspanning
  - Bliksemafleiders





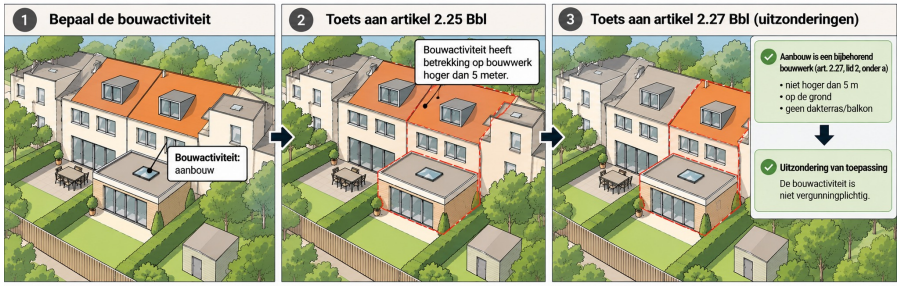




12

Nog even terug naar de casus van de aanbouw

- Aanbouw aan een bouwwerk > 5 meter niet vergunningvrij
- Herintroductie ‘bijbehorend bouwwerk’ in 2.27
- Geen discussie meer over ‘activiteit of bouwwerk’



13

De vraag aan u: wat erbij en wat eraf?

Altijd vergunningplichtig?

- …
- …

Altijd vergunningvrij?

- …
- …



14

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Vragen?

haje.egmond@minbzk.nl

https://iplo.nl/formulieren/vragenformulier-bouwregelgeving/

15