

## Kwaliteitsborging bij verbouw en renovatie

20220415/iBK/HvE

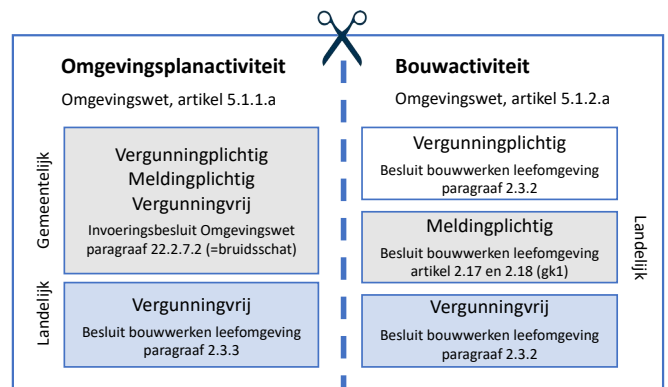
### Aanleiding

Per 1 januari 2023 treden de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (verder: Wkb) in werking. Met de komst van deze nieuwe wetgeving veranderen er twee belangrijke zaken als het gaat om de vergunningplicht bij een bouwactiviteit:

- De huidige omgevingsvergunning voor het bouwen wordt geknipt in een (technische) *bouwactiviteit* en een *omgevingsplanactiviteit*.<sup>1</sup>
- Voor technische bouwactiviteiten vallend onder gevolgklasse 1 gaat de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gelden en moet een kwaliteitsborger worden ingeschakeld en geldt een meldingplicht.<sup>2</sup>

De nieuwe situatie is te zien in figuur 1:

- Technische bouwactiviteiten kunnen vergunningplichtig, meldingplichtig of vergunningvrij zijn. De vergunningplicht voor de *technische bouwactiviteit* is landelijk vastgelegd in paragraaf 2.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (verder: Bbl). Bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 zijn meldingplichtig.
- Voor de omgevingsplanactiviteit geldt dat in paragraaf 2.3.3 voor een aantal kleine verbouwactiviteiten landelijk is geregeld dat er geen vergunning nodig is. Voor overige bouw- en verbouwactiviteiten kan een gemeente zelf bepalen welke gevallen vergunningvrij zijn. De gemeente kan ook bepalen dat er geen vergunning nodig is, maar met een melding kan worden volstaan. Wat moet worden aangeleverd voor de vergunning of de melding wordt vastgelegd in het omgevingsplan. Een kwaliteitsborger is voor een vergunning of melding omgevingsplanactiviteit in ieder geval niet nodig.



Figuur 1: Vergunning-, meldingplichtig en vergunningvrij in de Omgevingswet

De 'knip' en de introductie van kwaliteitsborging maakt dat een eventuele vergunning of meldingplicht bij verbouw en renovatie afhankelijk is van de specifieke werkzaamheden die worden uitgevoerd. In deze factsheet worden de algemene regels toegelicht en worden twee voorbeelden nader uitgewerkt.

<sup>1</sup> Een omgevingsplanactiviteit is een activiteit waarover in een omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan) regels zijn gesteld.

Bijvoorbeeld bouwen of het maken van een inrit, maar bijvoorbeeld ook het kappen van een boom. Zie factsheet [De 'knip' binnen de bouwactiviteit](#) voor een toelichting

<sup>2</sup> Zie de factsheets [Gevolgklassen](#) en [Bouwen onder kwaliteitsborging](#) voor een toelichting

## Vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten

Een deel van de bouw- en verbouwactiviteiten is landelijk als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit aangemerkt. Het betreft met name kleine verbouwactiviteiten, zoals het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak, plaatsen van zonnepanelen, aanbrengen van zonwering, etc. Daarnaast zijn ook onderhoudsactiviteiten vergunningvrij voor de omgevingsplanactiviteit als het uiterlijk niet wijzigt.<sup>3</sup> Een groot deel van de bouwactiviteiten was ook onder Wabo al vergunningvrij en blijft dat ook voor de omgevingsplanactiviteit onder de Omgevingswet, zie tabel 1 voor een overzicht en bijlage 1 voor de exacte voorwaarden.

Tabel 1: Vergunningvrije bouwwerken voor de omgevingsplanactiviteit

Gewoon onderhoud	De dakkapel aan de achterzijde
Een dakraam, dakraam of lichtstraat	Zonnecollectoren en -panelen
Kozijn- en gevelwijzigingen	Plaatsen van zonwering en luiken
Privacyscherm	Tuinmeubilair
Sport- en speeltoestellen (particulier gebruik)	Erf- en perceelafscheidings tot 1 meter hoogte
Keermuren tot 1 meter hoogte	Vlaggenmasten
Antenne-installaties	Kleine infrastructurele bouwwerken
Bouwwerken tot maximaal 2 m <sup>2</sup> en 1 m hoogte	Straatmeubilair

Drie veelvoorkomende bouwwerken die onder bepaalde voorwaarden landelijke vergunningvrij zijn, zijn dat onder de Omgevingswet voor de omgevingsplanactiviteit mogelijk niet.

Gemeenten mogen voor de volgende bouwwerken in een omgevingsplan bepalen dat er een vergunning of een melding voor een omgevingsplanactiviteit nodig is:

- Bijbehorende bouwwerken
- Erf- en perceelafscheidings
- Agrarische bouwwerken op een achtererf

Maken deze bouwwerken onderdeel uit van een (ver)bouwproject dan moet dus bij de gemeente worden nagevraagd of er voor die bouwwerken in het omgevingsplan is opgenomen dat er een melding- of vergunningplicht geldt. Hetzelfde geldt voor bouwwerken die niet in de lijst staan: deze zijn vergunningplichtig tenzij een gemeente ze als vergunningvrij in het omgevingsplan heeft benoemd.<sup>4</sup>

## De technische bouwactiviteit

Of voor een bouw- of verbouwactiviteit een vergunning nodig is, is landelijk geregeld en terug te vinden in het Bbl. Aangezien de *technische bouwactiviteit* alleen betrekking heeft op het voldoen aan het Bbl – de ruimtelijke regels zijn “lossgeknipt” – is niet de plaats waar een bouwwerk gebouwd wordt bepalend voor de vergunningplicht, maar het bouwwerk zelf. In tegenstelling tot de Wabo is het uitgangspunt van de Omgevingswet dat er geen vergunning voor een technische bouwactiviteit nodig is, tenzij het gaat om een bouwactiviteit genoemd in het Bbl. In paragraaf 2.3.2 van het Bbl wordt dan ook een opsomming van bouwwerken die vergunningplichtig zijn gegeven. Daarbij worden twee categorieën bouwwerken onderscheiden (zie ook bijlage 1):

- Bouwwerken met een dak (artikel 2.25). Deze bouwwerken zijn vergunningplichtig als ze niet op de grond staan, hoger zijn dan 5 meter, een tweede bouwlaag met verblijfsgebied

<sup>3</sup> Vergunningvrij indien detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk niet wijzigen.

<sup>4</sup> De eventuele vergunningplicht kan na invoering van de Omgevingswet via het omgevingsloket online op adresniveau worden opgezocht

hebben of voorzien zijn van een dakterras of andere buitenruimte. Ook als er een nieuw hoofdgebouw ontstaat is sprake van een vergunningplichtige situatie.

- Bouwwerken zonder een dak (artikel 2.26). Deze bouwwerken zijn vergunningplichtig als ze hoger zijn dan 5 meter of ondergronds zijn gelegen. In uitzondering op de hoogte-eis gelden voor erfscheidingen (2 meter), speeltoestellen (4 meter), keermuren (1 meter) en antennes (2 – 3 meter) afwijkende grenswaarden voor de hoogte.

Naast de algemene regels in artikel 2.25 en 2.26 gelden er aantal uitzonderingen op de vergunningplicht. Deze uitzonderingen zijn opgenomen in artikel 2.27. Zo zijn dakkapellen – ondanks dat ze niet op de grond staan – uitgezonderd van de vergunningplicht. Hetzelfde geldt voor onder meer dakramen, kozijn- en gevelwijzigingen en een aantal infrastructurele voorzieningen. Ook geldt een uitzondering op overige verandering van een bouwwerk; deze zijn vergunningvrij zolang:

- de constructie niet wijzigt, en
- de indeling brandcompartimenten niet wijzigt.<sup>5</sup>

Tot slot worden ook bouwwerken vallend onder gevolgklasse 1 uitgezonderd van de vergunningplicht. Voor deze bouwwerken is wel een bouwmelding en de inzet van een kwaliteitsborger verplicht.

Materieel gezien is er uiteindelijk weinig verschil met de lijst vergunningvrije bouwwerken zoals we die kennen onder de Wabo. Met dien verstande dat de plaats van een bouwwerk nu niet meer bepalend is voor de vergunningplicht.

### **Samengevat**

Gaat u bouwen of verbouwen? Na invoering van de Omgevingswet kunt u dan via Omgevingsloket.nl controleren welke meldingen en vergunningen eventueel nodig zijn. De te doorlopen stappen zijn:

#### *Omgevingsplanactiviteit*

1. Is de activiteit in het Bbl opgenomen als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit dan is geen vergunning of melding voor dit onderdeel nodig.
2. Is de activiteit niet in het Bbl opgenomen controleer dan in het omgevingsplan of er voor de bouwactiviteit een melding of vergunning nodig is.
3. Vraag een vergunning aan of doe een melding via het Omgevingsloket. De informatie die daarvoor aangeleverd moet worden is te vinden in het omgevingsplan.

#### *Technische bouwactiviteit*

1. Kijk in het Bbl of de bouwactiviteit vergunningplichtig is. Is dit het geval dan moet een vergunning voor de technische bouwactiviteit worden aangevraagd bij de gemeente.
2. Is de activiteit op grond van het Bbl niet vergunningplichtig, controleer dan of de activiteit valt onder gevolgklasse 1. Is dit het geval dan moet voor de activiteit een kwaliteitsborger worden ingeschakeld en moet een bouwmelding worden gedaan.

---

<sup>5</sup> Constructieve wijzigingen die samenhangen met een niet-vergunningplichtige bouwactiviteit leiden niet alsnog tot een vergunningplicht. Dus voor het aanpassen van een dakconstructie vanwege het plaatsen van een dakkapel is geen vergunning voor een technische bouwactiviteit nodig.

3. Is er geen vergunning nodig en valt de activiteit niet onder gevolgklasse 1, dan is de technische bouwactiviteit vergunning- en meldingvrij.

### **Voorbeeld 1: Grootschalige renovatie van een wooncomplex**

Een complex bestaande uit grondgebonden woningen wordt grootschalig gerenoveerd. De werkzaamheden bestaan onder meer uit het reinigen en opnieuw voegen van de gevel, vervangen van enkel glas, dakkapellen en dakramen en het isoleren van de woningen. De bestaande aanbouwen en schuurtjes worden vervangen. Bij het antwoord op de vraag of voor de renovatie een omgevingsvergunning nodig is moeten de *technische bouwactiviteit* en de *omgevingsplanactiviteit* los van elkaar beoordeeld worden.

#### *Technische bouwactiviteit*

De bestaande houten vloerconstructie op de begane grond wordt aangepast. Deels betreft dit het vervangen van het vloerbeschot en deels het vervangen van de gehele vloerconstructie. Omdat dit laatste een wijziging van de bestaande constructie is, is het vervangen van de vloerconstructie niet vergunningvrij voor de technische bouwactiviteit. Het betreft hier het verbouwen van een woonfunctie, een activiteit die valt onder gevolgklasse 1 en daarmee onder de meldingplicht van de Wkb.

De nieuwe schuurtjes en aanbouwen blijven onder de grenswaarde voor een *bouwwerk met een dak* en zijn daarmee niet vergunningplichtig voor bouwen. Ook alle andere activiteiten – vervangen van dakkapellen, dakramen, kozijnen, beglazing, aanbrengen van isolatie, etc. – zijn niet vergunningplichtig voor bouwen en vallen ook niet onder de Wkb.

#### *Omgevingsplanactiviteit*

De werkzaamheden aan de gevel en aan de kozijnen zijn te zien als gewoon onderhoud, en daarmee niet-vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten, voor zover het uiterlijk niet wijzigt. Ook het vervangen van dakramen is op grond van de landelijke regels vergunningvrij. Voor de dakkapellen geldt hetzelfde: ze zijn vergunningvrij voor zover ze geplaatst zijn aan de achterzijde of een niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel en voldoen aan de plaatsings- en vormeisen. Het isoleren van de woning is vergunningvrij als de isolatie aan de binnenzijde worden aangebracht. Ook de verdere inpandige verbouwingen zijn vergunningvrij.

Alle andere werkzaamheden – vervangen van de schuurtjes en aanbouwen, eventuele buitengevelisolatie – zijn vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten, tenzij ze in het omgevingsplan als vergunningvrij zijn benoemd. De gemeente kan dit zowel per wijk of buurt als per type bouwwerk bepalen.

#### *Samengevat*



In onderstaande tabel is de vergunningplicht samengevat. In dit geval zal alleen voor het vervangen van de vloerconstructie een kwaliteitsborger moeten worden ingeschakeld. Afhankelijk van de regels die de gemeente in het omgevingsplan heeft opgenomen is een melding of vergunning omgevingsplanactiviteit nodig voor de schuurtjes,

Tabel 2: Vergunningplicht voorbeeldproject

Activiteit	Omgevingsplanactiviteit	Technische bouwactiviteit
Aanbrengen buitengevelisolatie	Vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Gevel reinigen en voegwerk	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Vervangen / plaatsen dakkapel	Vergunningvrij achterzijde en niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd; vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Vervangen aanbouw	Vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Vergunningvrij binnen grens art. 2.25 Bbl
Vervangen beglazing	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Vervangen dakramen	Vergunningplicht afhankelijk omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Vervangen kozijnen	Vergunningvrij als het uiterlijk niet wijzigt; vergunning of melding afhankelijk van het omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Vervangen schuur	Vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Vergunningvrij binnen grens art. 2.25 Bbl
Vervangen vloerbeschot	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Vervangen vloerconstructie	Geen vergunning of melding	Gevolgklasse 1 – bouwmelding kwaliteitsborging

## Voorbeeld 2: Verduurzamen en verbeteren jaren '50 woningen

Een complex van 52 grondgebonden woningen wordt verduurzaamd en verbeterd. In onderstaande tabel is aangegeven voor welke activiteiten welke toestemmingen nodig zijn. In dit geval moet een kwaliteitsborger worden ingeschakeld voor het vervangen van de tweelaags aanbouw en het vervangen van de vloerconstructie van de begane grond. Mogelijk zijn er vergunningen nodig voor enkele omgevingsplanactiviteiten. Bijvoorbeeld wanneer het uiterlijk van de goten en schoorstenen wijzigt en er dakkapellen aan de voorzijde komen.

Tabel 3: Vergunningplicht voorbeelduitwerking

Activiteit	Omgevingsplanactiviteit	Technische bouwactiviteit
Binnendeuren vervangen	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Brandwerend bekleden constructie	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Dakkapellen vervangen	Vergunningvrij achterzijde en niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd; vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Dakramen vervangen	-	Geen vergunning of melding
Gootbodems en bekleding vervangen	Vergunningvrij als uiterlijk niet wijzigt; vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Hellend dak isoleren en herdekken	Vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Injecteren, reinigen en herstellen gevels	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Keukens vervangen	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Kozijnen vervangen	Vergunningvrij achterzijde en niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd; vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Nieuwe aanbouw, 2 bouwlagen	Vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Gevolgklasse 1 – bouwmelding kwaliteitsborging
Plafonds vervangen	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Tegelwerk natte ruimten vervangen	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Ventilatie vervangen	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Vervangen buitenbergingen	Vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Vergunningvrij binnen grens art. 2.25 Bbl
Vervangen dakbedekking	Geen vergunning of melding	Geen vergunning of melding
Vervangen schoorstenen	Vergunningvrij als uiterlijk niet wijzigt; vergunning of melding afhankelijk omgevingsplan	Geen vergunning of melding
Vervangen vloer begane grond	Geen vergunning of melding	Gevolgklasse 1 – bouwmelding kwaliteitsborging

## Bijlage 1: § 2.3.2 Vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit (Ontwerpbesluit kwaliteitsborging)

### Artikel 2.25 (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken met een dak)

Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten geldt voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat gebouw of andere bouwwerk:

- a. niet op de grond staat;
- b. hoger is dan 5 m;
- c. bij meer dan een bouwlaag, is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger;
- d. is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte; of
- e. als gevolg van de bouwactiviteit een hoofdgebouw wordt.

### Artikel 2.26 (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken zonder dak)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten geldt voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een bouwwerk zonder dak en dat bouwwerk:
  - a. hoger is dan 5 m; of
  - b. ondergronds is gelegen.
2. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten geldt ook voor een bouwactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk zonder dak als het gaat om een van de volgende bouwwerken:
  - a. een sport- of speeltoestel dat:
    - 1°. hoger is dan 4 m; of
    - 2°. niet alleen functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
  - b. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil die:
    - 1°. hoger is dan 1 m; of
    - 2°. hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;
  - c. een erf- of perceelafscheiding hoger dan 2 m; of
  - d. een schotelantenne die:
    - 1°. een doorsnede heeft van meer dan 2 m; of
    - 2°. de antenne, met antennedragers, gemeten vanaf de voet, hoger is dan 3 m.
3. Als het gaat om een andere antenne dan bedoeld in het tweede lid, onder d, geldt de hoogte, bedoeld in het eerste lid, onder a, voor de antenne met de antennedragers en wordt die gemeten vanaf de voet, of bij bevestiging aan de gevel, vanaf het punt waarop de antenne, met antennedragers, het dakvlak kruist.

### Artikel 2.27 (uitzonderingen aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit in de artikelen 2.25 en 2.26)

1. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten niet voor de in die artikelen aangewezen bouwactiviteiten als die betrekking hebben op:
  - a. een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1 als bedoeld in artikel 2.17; of
  - b. het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk waarbij:
    - 1°. de draagconstructie niet wijzigt;
    - 2°. de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet wijzigt; en
    - 3°. isolatie van de gevel of een gevelpaneel.
2. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten ook niet voor een bouwactiviteit die betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:
  - a. een dakkapel;
  - b. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak;
  - c. een kozijn, kozijninvulling, boeideel, of stucwerk;
  - d. een gevelpaneel, of na-isolatie van de gevel van een gebouw, anders dan het aanbrengen van isolatie in een bestaande spouw met instandhouding bestaande buitengevelblad, aan een bouwwerk als dat geen vloer heeft met een verblijfsgebied op een hoogte van meer dan 13 meter;
  - e. een vlaggenmast die niet hoger is dan 6 m;
  - f. een magazijnstelling die:
    - 1°. niet hoger is dan 8,5 m; en
    - 2°. alleen steunt op de vloer van het gebouw waarin zij wordt geplaatst;
  - g. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver;
  - g. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
  - h. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor een infrastructurele of openbare voorziening, als het gaat om een van de volgende bouwwerken:
    - 1°. een bouwwerk voor het weren van voorwerpen die de veiligheid van het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer in gevaar kunnen brengen;
    - 2°. een bouwwerk voor de beveiliging van een weg, spoor- of waterweg of een spoorweg- of luchtvaartterrein;
    - 3°. een bouwwerk voor de verkeersregeling, verkeersgeleiding, handhaving van de verkeersregels, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen, verlichting of tolheffing;
    - 4°. een bouwwerk voor het verschaffen van toegang tot het openbaar vervoer of openbaar vervoersgebouwen;
    - 5°. een bouwwerk voor het overbruggen van hoogtes door personen met een handicap in en nabij openbaar vervoersgebouwen of perrons;
    - 6°. een bovenleiding met de bijbehorende draagconstructie of seinpalen;
    - 7°. een ondergronds buis- of leidingstelsel, met inbegrip van een ondergrondse faunapassage;
    - 8°. een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer die:
      - i. niet hoger is dan 2 m; en
      - ii. als bovengronds geplaatst: een oppervlakte heeft van niet meer dan 4 m<sup>2</sup>;
    - 9°. een elektronische sirene voor het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, met inbegrip van de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
    - 10°. straatmeubilair; of
    - 11°. meubilair in openbaar vervoersgebouwen of op perrons; of
  - i. een bouwkeet, bouwborde, steiger, heistelling, hijskraan, damwand, terreinverharding, terreininrichting of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of sloopectiviteit, een tijdelijke werkzaamheid in de grond-, weg- of waterbouw of een milieubelastende activiteit met een verplaatsbaar mijnbouwwerk als bedoeld in artikel 3.322, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, bij plaatsing op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd.