

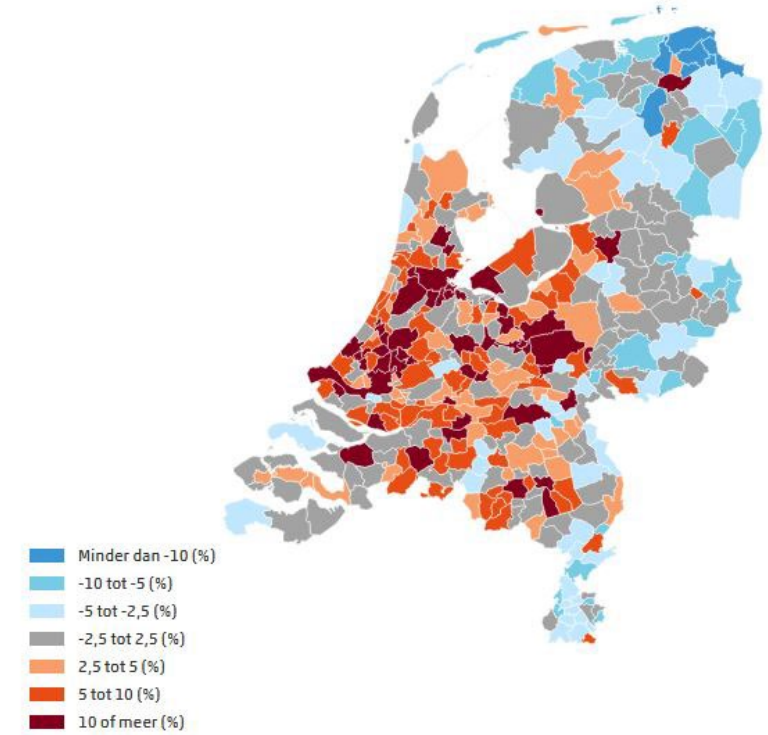


# De Wkb tijdens de vergunningaanvraag – Knip in de bouwactiviteit

Kerndoel is : Hoe komen we tot de optimale Km<sup>3</sup>



Bevolkingsgroei tussen 2018 en 2035 (prognose)<sup>1)</sup>



Bron: CBS, PBL

# Reikwijdte en doeleinden

## Maatschappelijke doeleinden: art. 1.3 Ow.

- De Omgevingswet is gericht op het, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, en in onderlinge samenhang (integraal):
  - a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
  - b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften
- a. Waarborgen voor kwaliteit
- b. Ruimte voor ontwikkeling
- **Balans tussen beschermen (a) en benutten (b)**

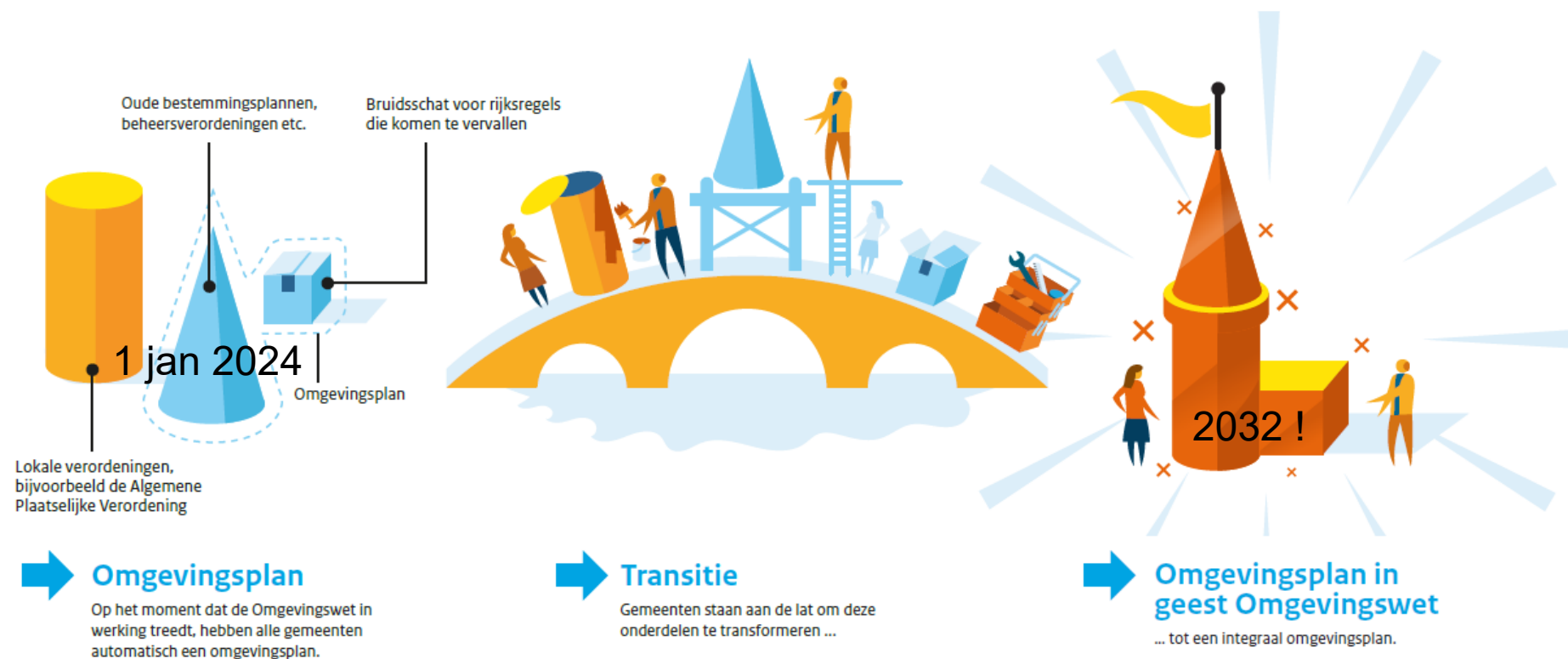






OMGEVINGSWET

# Van bestemmingsplan naar omgevingsplan



NB. Wachten op de wet hoeft niet, er kan al veel! Veel gemeenten zijn nu al aan de slag met (een voorloper van) hun omgevingsplan.



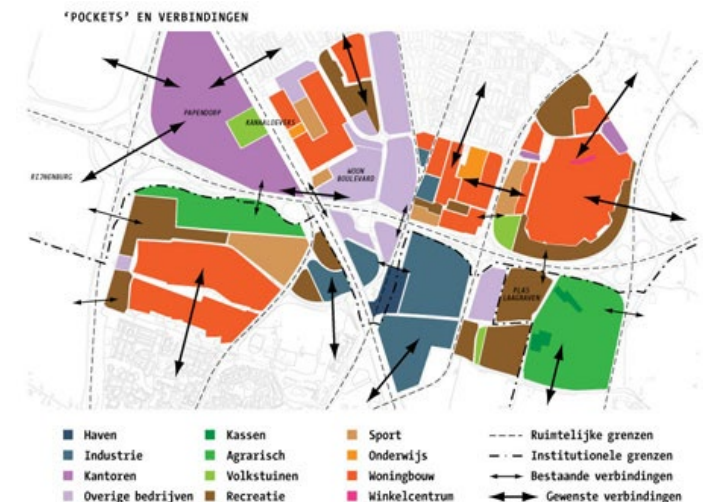






# Functie en strekking Omgevingsplan

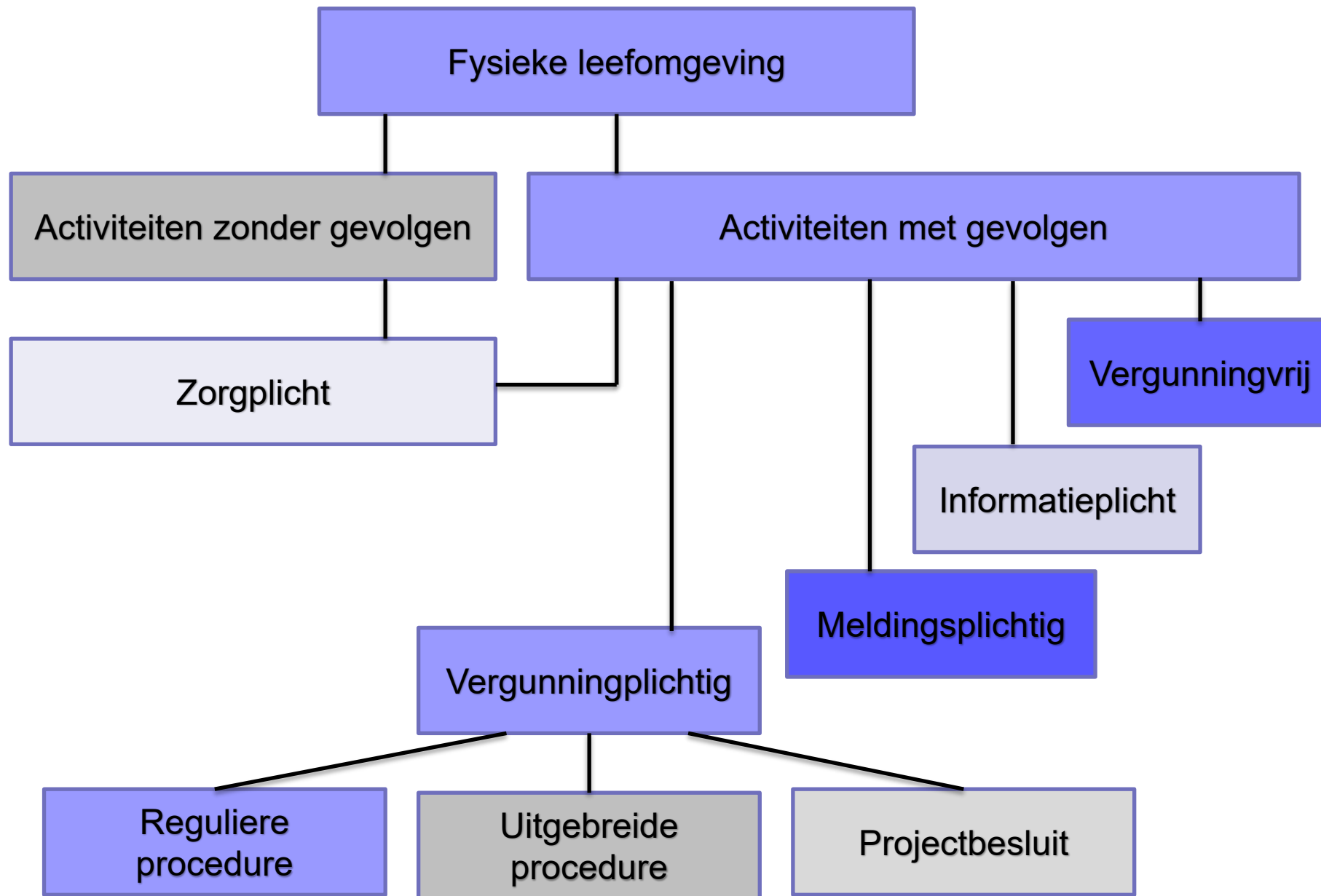
- Integraal en samenhangend plan van de gemeente met **regels over activiteiten** die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving **met het oog op de doelen van de wet** (art. 4.1)
- Daarnaast regels die zijn gericht op een *'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'* en **andere regels** die met het oog daarop nodig zijn (art. 4.2)
  - Toedeling van functies aan locaties incl. andere regels die nodig zijn is toch niet heel anders dan het aanwijzen van de bestemming van gronden. Dit is vergelijkbaar met doeleindenomschrijvingen zoals momenteel gebruikt onder de bestemmingen.
- Regels over *'goede ruimtelijke ordening'* worden geïntegreerd met regels over onder meer milieu, natuur, cultureel erfgoed, bomen, gezondheid, welstand
- Het instrument voor **'uitnodigingsplanologie'**, maar toch ook **'toelatingsplanologie'**





# Toekomstige stelsel (omgevingsplanactiviteit)





# Uitgangspunten regulering

## Specifieke uitgangspunten ja, mits

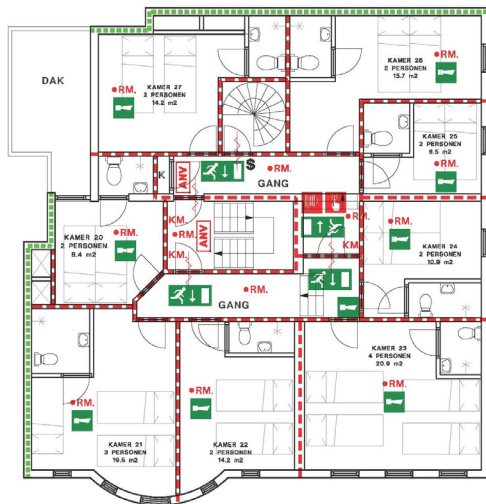
- Voorkeur voor **regime van algemene regels** zonder verdere procedurele verplichtingen zoals meldplicht of vergunningplicht. Dus **vergunningvrij en meldingsvrij**
- In gevallen waarin de risico's het grootst zijn komt de **vergunningplicht** in aanmerking
  - Een vergunningplicht is met name geschikt voor gevallen waarin een beoordeling en een belangenafweging moet plaatsvinden die is toegespitst op een concreet geval of gebied en waartegen derde belanghebbenden hun bedenkingen tegen kenbaar moeten kunnen maken.



# Activiteiten met gevolgen

## Brandveilig gebruik (6.1.2. Bbl)

- Vergunningplicht vervalt
- Meldingsplicht



GEbruIKSOPPERVLAKTE: 152M<sup>2</sup>

										[personen]		
1	Woonfunctie											
	a voor kamergewijze verhuur	1	-	-	-	5	1	2	3	*	-	-
	b voor zorg	1	-	-	-	5	1	2	3	*	-	-
	c andere woonfunctie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Bijeenkomstfunctie											
	a voor kinderen jonger dan 12 jaar	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	10
	b voor personen met een fysieke of geestelijke beperking	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	10
	c andere bijeenkomstfunctie	1	2	3	-	5	1	2	3	*	-	50
3	Celfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	*	10
4	Gezondheidszorgfunctie											
	a met bedgebied	1	2	-	-	5	1	2	3	*	*	10
	c andere gezondheidszorgfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	*	50
5	Industriefunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	150
6	Kantoorfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	150
7	Logiesfunctie											
	a in een logiesgebouw	1	2	-	-	5	1	2	3	*	*	10
	b andere logiesfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	50
8	Onderwijsfunctie											
	a voor basisonderwijs	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	10
	b andere onderwijsfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	50
9	Sportfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	50
10	Winkelfunctie	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	50
11	Overige gebruiksfunctie											
	a voor het stallen van motorvoertuigen	1	2	3	4	5	1	2	3	*	-	50
	b voor het personenvervoer	1	2	-	4	5	1	2	3	*	-	50
	c andere overige gebruiksfunctie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Bouwwerk geen gebouw zijnde											
	a voor het wegverkeer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	b ander bouwwerk geen gebouw zijnde	1	2	-	-	5	1	2	3	*	-	50

# Activiteiten met gevolgen

## Splitsing van bouwactiviteiten

- Via de Invoeringswet Ow. is de vergunning voor de bouwactiviteit opgesplitst in een vergunning met het oog op:
  1. Technische regels voor een bouwwerk ('bouwactiviteit' 5.20)  
Deze technische regels voor een bouwwerk staan in het Bbl en eventueel ook in het omgevingsplan  
(bv maatwerkregels m.b.t. energiebesparing en duurzaamheid in bepaalde gebieden)
  2. Overige, niet-technische regels van het omgevingsplan ('omgevingsplanactiviteit' 5.21)
- Er is als het ware een 'knip' aangebracht



# Activiteiten met gevolgen

## Omgevingsplanactiviteiten OPA (art. 5.21)

- *“Activiteit waarvoor **in het omgevingsplan** is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en elke andere activiteit voor zover die in strijd is met het omgevingsplan”*

A. Voldoet de activiteit aan ‘binnenplanse’ beoordelingsregels:

=> vergunning wordt verleend

B. Voldoet de activiteit niet aan ‘binnenplanse’ beoordelingsregels:

=> vergunning wordt alleen ‘buitenplans’ verleend met het oog op ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’

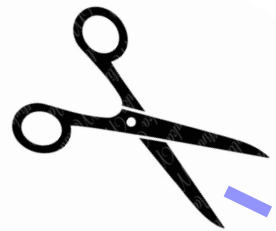






OMGEVINGSWET

# Vergunning voor bouwen wordt opgesplitst



## 1. Planologisch basisbesluit Gefaseerde Bopa-vergunning



2. Binnenplanse  
omgevingsvergunning  
(ruimtelijk bouwactiviteit:  
omgevingsplan, welstand en  
bodem)



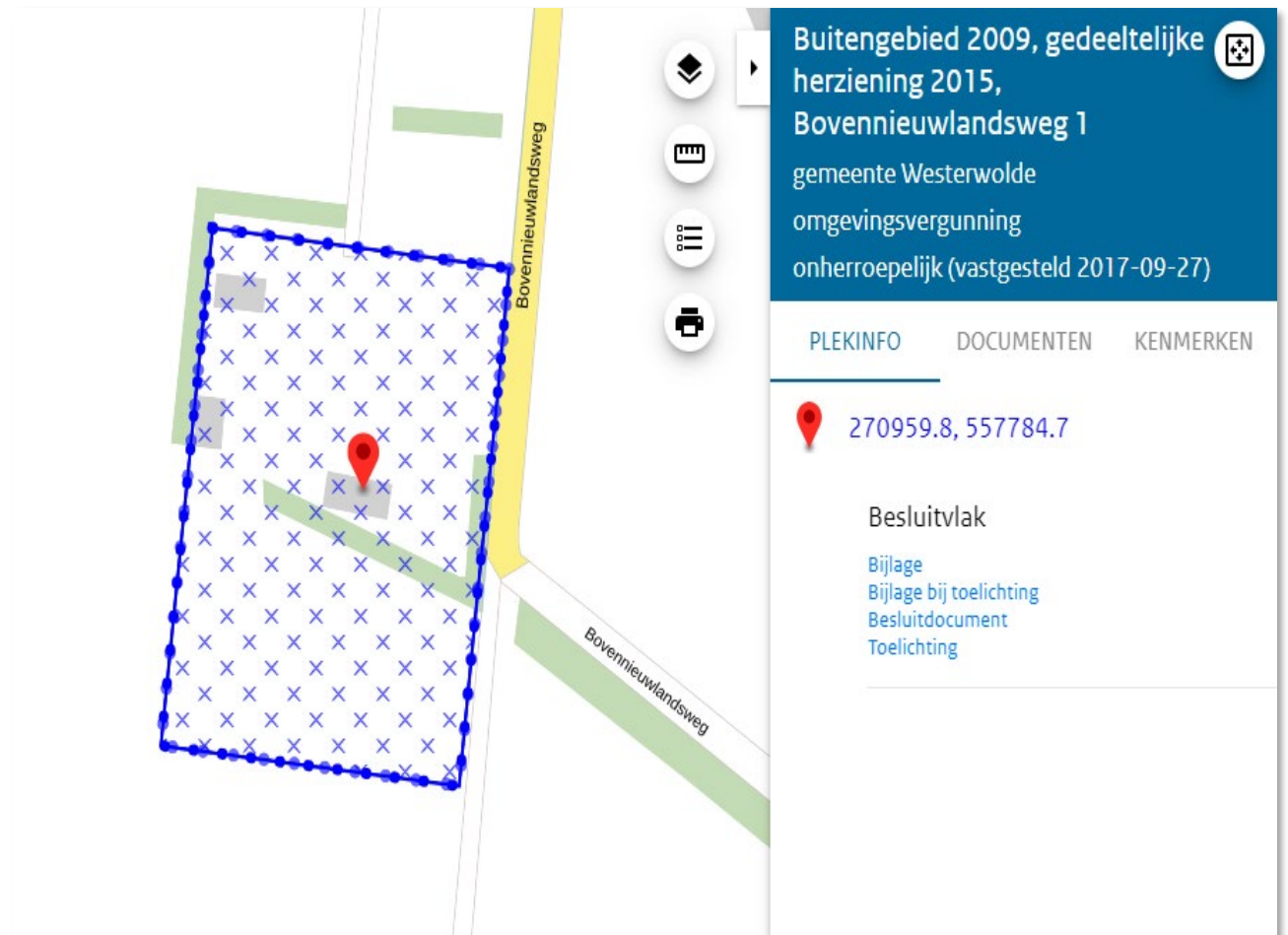
## 3. Omgevingsvergunning (tech.) bouwactiviteit of bouwmelding (Wkb)



# Mogelijkheden gefaseerde Bopavergunning

Artikel 12.27a Bkl alleen van toepassing tijdens overgangsfase (tot 2032)

- bedoeld als overgangsrecht voor omgevingsvergunningen waarbij (op grond van de Wabo) wordt afgeweken van het bestemmingsplan (c-activiteit)
- **maar ook** inzetbaar voor **(nieuwe!)** initiatieven onder de Omgevingswet!!



# Mogelijkheden gefaseerde Bopa-vergunning

Artikel 12.27a Bkl alleen van toepassing tijdens overgangsfase (tot 2032)

Dit biedt ruimte voor een Bopa voor een **gebiedsontwikkeling** (dus i.p.v. wijziging omgevingsplan):

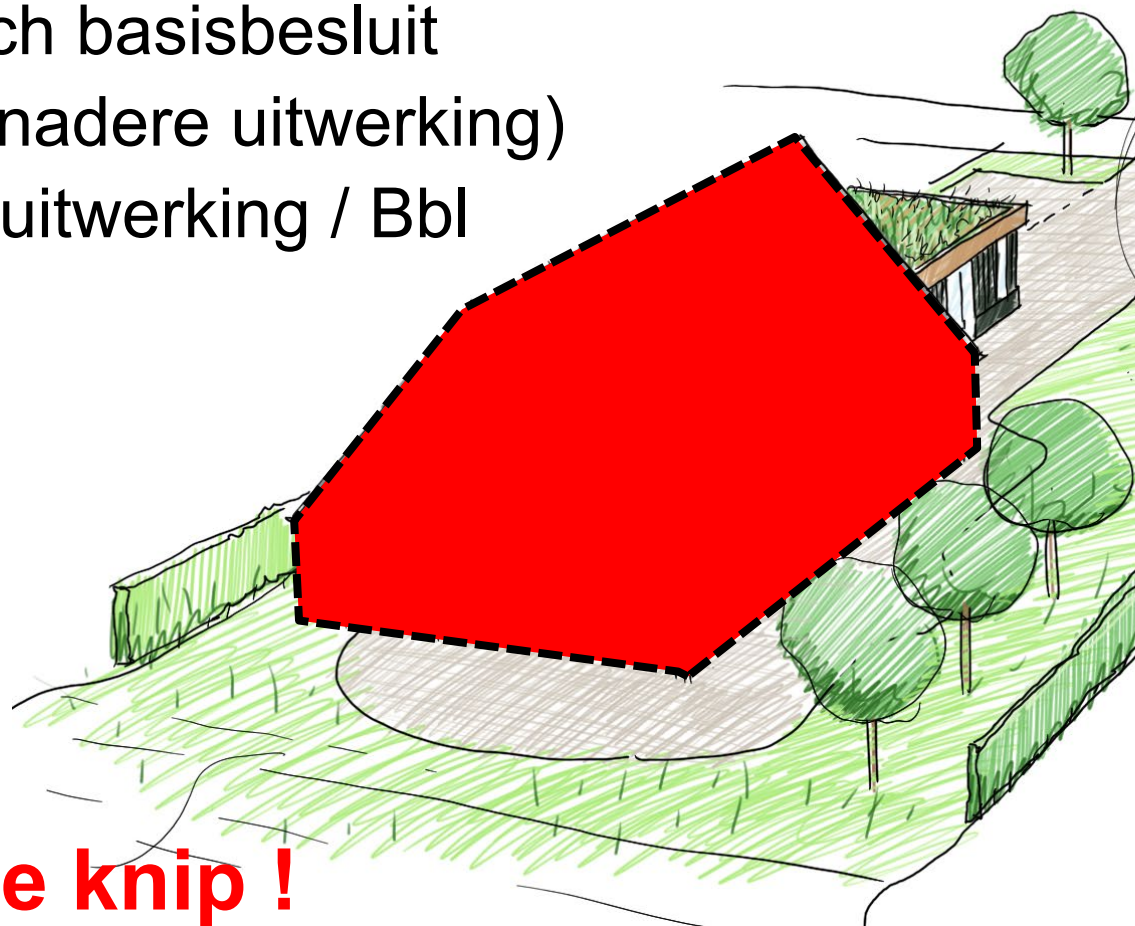
- meer *globaal*
- mogelijkheid voor *flexibiliteit*
- op een later moment: aanvraag nieuwe Bopa's voor delen van de ontwikkeling
- dan toets aan voorschriften 'basisbesluit' Bopa



# Gefaseerde Bopa-vergunning

Project met nadere uitwerking / fasering?

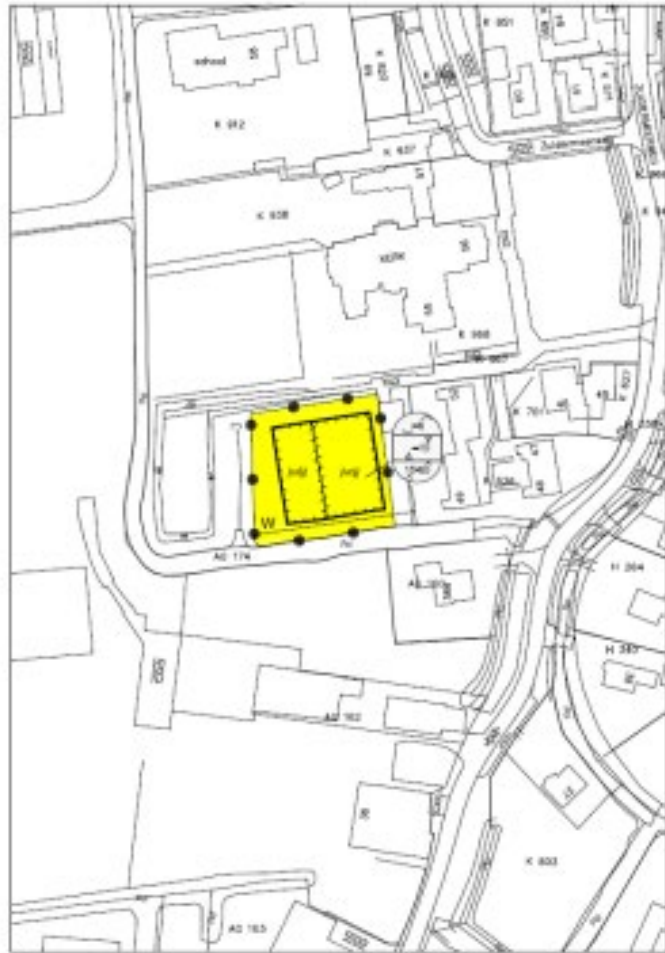
1. Planologisch basisbesluit
2. Welstand (nadere uitwerking)
3. Technisch uitwerking / Bbl



**Driedubbele knip !**



# Komt ons dit bekend voor?



## RENVOOI



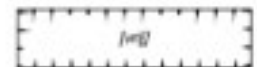
Projectgebied



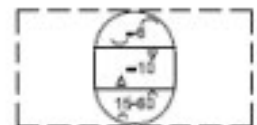
Wonen



bouwtak



vrijstaand



minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en afstand



ondergrond ontleend aan de GBKN

ARTIKELNUMM

JA! Projectbesluit onder Wro 2008

## Waarom een nieuwe Wro?

De huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening dateert van 1965 en is door de vele herzieningen onoverzichtelijk geworden.

### ➔ Uitgangspunten nieuwe Wro:

- Wet moet overzichtelijker, leesbaarder en eenvoudiger worden
- Wet moet voorzien in kortere en snellere procedures
- Versterking van de positie van het bestemmingsplan
- Gemeentelijke bestemmingsplan moeten actueler worden

➔ Inwerkingtreding: 1 juli 2008

## Artikel 2.10 lid 1 onder c. Wabo

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een (*bouw*)activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de **omgevingsvergunning** geweigerd indien de (*bouw*)activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening (...), tenzij de activiteit **niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is**

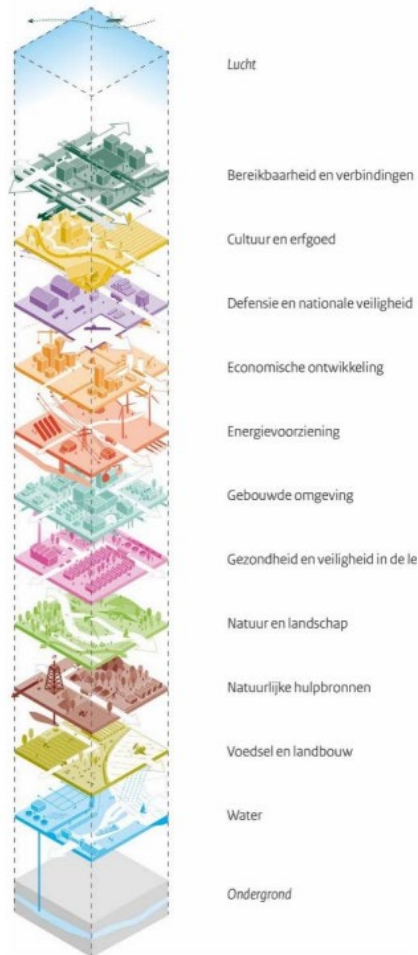
# Beoordelingsregels Bopa in Bkl

## Artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (tijdelijke beoordelingsregel buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

- Bij de toepassing van artikel 8.0a, tweede lid, is *in ieder geval* sprake van **een evenwichtige toedeling van functies aan locaties** voor zover de activiteit **niet in strijd is** met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit
  1. Eerder verleende omgevingsvergunning Wabo, c-activiteit
  2. Planologisch basisbesluit (Omgevingsplan)

# GRO vs. ETFAL

De fysieke leefomgeving



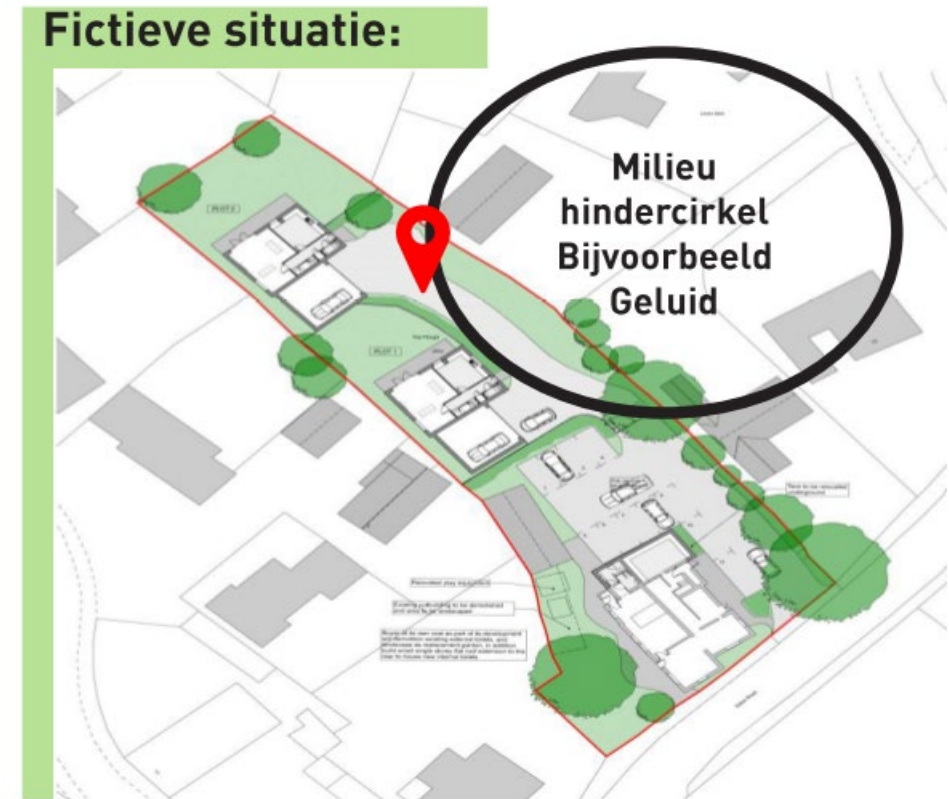
Goede ruimtelijke ordening #GRO	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (fysieke leefomgeving) #ETFAL
Huidige en nieuwe situatie	Huidige en nieuwe situatie
Toets / strijdigheid bestemmingsplan	Toets / strijdigheid omgevingsplan (tijdelijk deel)
Beleidsmatige toets (Rijk, Provincie, regionaal en gemeente)	Beleidsmatige toets (Omgevingsvisie Rijk, Provincie en gemeente)
Archeologie en cultuurhistorie	Archeologie en cultuurhistorie
Externe veiligheid	Externe veiligheid
Ecologie (gebieds- en soortenbescherming)	Ecologie (gebieds- en soortenbescherming)
Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit
Wet geluidhinder	Geluidbelasting geluidgevoelige objecten
Bedrijf en milieuzonering (goed woon- en leefklimaat)	Bedrijf en milieuzonering (geluid, geur en trillingen)
Verkeer en parkeren	Verkeer en parkeren
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteit
Watertoets / waterschapsbelangen	Waterschapsbelangen
M.e.r.-beoordeling	Project-mer-beoordelingsplicht
Ladder duurzame verstedelijking	Ladder van duurzame verstedelijking
Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid (omgevingstafel, participatie, etc)
	Gezondheid
	Duurzaamheid



# Wat kan wel én wat niet met een Bopa?

## Toepassingsbereik

- Bopa kan *alleen* worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a lid 2 Bkl)
- Initiatief moet voldoende concreet en uitgewerkt zijn (let op: gefaseerde Bopa!)
- Een Bopa wijzigt het onderliggend Omgevingsplan niet!
- Met een Bopa kan *in principe*\* niet worden afgeweken van regels voor omliggende percelen.





# \*Wat als er ook iets in de regels van nabijgelegen perceel moet worden aangepast?

1. Omgevingsplan wijzigingen voor meerdere percelen
2. Combinatie van 2 'losse' besluiten:
  1. Project regelen via een Bopa voor aanvrager **én**
  2. Maatwerkvoorschrift voor het nabijgelegen bedrijf



# Geen actualiseringsplicht 'Op' 10 jaar

- De Wro bevat de plicht om elke tien jaar het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen. Deze verplichting is niet overgenomen in Ow.
- Er hoeft dus in beginsel niet te worden aangetoond dat nieuwe functies binnen 10 jaar worden gerealiseerd (geen uitvoerbaarheidstoets; slechts haalbaarheidstoets).
- De onderzoekslasten bij de toedeling van functies (globaal bestemmen) zijn daardoor verminderd door deze zo veel mogelijk te verschuiven naar en te reduceren tot de concrete aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.
- Wel prikkels/verplichting voor actualisering:
  - inpassingsplicht voor instructieregels en instructies (termijn in instructie(regel) (art. 2.25, lid 4 Ow)...
  - inpassingsplicht voor omgevingsvergunningen voor niet-tijdelijke locatieontwikkelingsactiviteiten (termijn ter beoordeling van gemeente, uiterlijk vijf jaar na onherroepelijk worden (art. 4.17 Ow) beter na uitvoering Omg.vergunning of jaarlijks.

## Vergunningplichtig of vergunningvrij

### Wabo:

#### Artikel 2.10 lid 3

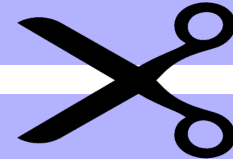
Bij AMvB kan worden bepaald dat met betrekking tot daarbij aangewezen activiteiten als bedoeld in het eerste lid in daarbij aangegeven categorieën gevallen, het in dat lid gestelde verbod niet geldt

### Omgevingswet:

Artikel 5.1 lid 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een **omgevingsplanactiviteit**

**Tenzij** het gaat om een bij AMvB aangewezen geval



### Omgevingswet:

Artikel 5.1 lid 2 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een **bouwactiviteit**

**Voor zover** het gaat om een bij AMvB aangewezen geval

## De beoordeling van de aanvraag

### Wabo:

#### Artikel 2.10

De aanvraag wordt geweigerd indien:

- a. In strijd met het Bouwbesluit
- b. In strijd met de Bouwverordening
- c. In strijd met het bestemmingsplan
- d. In strijd met redelijke eisen van welstand
- e. In strijd met tunnelveiligheid

### Omgevingswet:

Artikel 5.18 Bij AMvB worden regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1

Artikel 5.20 Voor een bouwactiviteit worden de regels gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van veiligheid,
- b. het beschermen van de gezondheid,
- c. duurzaamheid en bruikbaarheid.



Artikel 5.21 Voor een omgevingsplanactiviteit worden de regels gesteld met het oog op de doelen van de wet: (art. 1.3)

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit,
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

# Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

## § 2.3.2 Vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit

### 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.



# Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

## § 2.3.2 Vergunningplichtige gevallen **bouwactiviteit**

### **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.

# Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

## § 2.3.2 Vergunningplichtige gevallen **bouwactiviteit**

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

lid 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 de volgende onderdelen van het bouwwerk niet wijzigen:
  - 1°. de draagconstructie niet wijzigt;
  - 2°. de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten; en
  - 3°. Isolatie van de gevel of een gevelpaneel;

## Activiteit bouwen (vergunningvrij)

**Bor bijl 2 lid 3.8** een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. geen verandering van de draagconstructie,
- b. geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering,

- 
- c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
  - d. geen uitbreiding van het bouwvolume.



## Omgevingsplanactiviteit (vergunning)

Centraal gereguleerd (OW)

# Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

## § 2.3.2 Vergunningplichtige gevallen **bouwactiviteit**

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

lid 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, gevelpaneel of 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 ;





## Centraal gereguleerd (OW)

# Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

### § 2.3.2 Vergunningplichtige gevallen **bouwactiviteit**

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

lid 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:

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;

h. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;

i. 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;

Etc.etc. (Gelijk aan artikel 2 lid 3 bijlage II Bor)

## Centraal gereguleerd (OW)

# Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

### § 2.3.3 Vergunningvrije gevallen **omgevingsplanactiviteiten** met betrekking tot bouwwerken

#### **Artikel 2.29**

Onverminderd regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk, geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, niet voor een omgevingsplanactiviteit voor zover de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

- a. een bouwwerk voor zover daaraan gewoon onderhoud wordt verricht en daarbij detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk niet wijzigen;
- b. een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - 1°. voorzien van een plat dak;
  - 2°. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
  - 3°. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
  - 4°. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
  - 5°. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- c. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, als wordt voldaan aan de volgende eisen: .....
- d. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, als wordt voldaan aan de volgende eisen: .....

In artikel 2.29 (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken) wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met r tot f tot en met s, een onderdeel ingevoegd, luidende:

e. een buitenunit van een technisch bouwsysteem voor ruimteverwarming of warm tapwater bij plaatsing:

1°. in een achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

i. de buitenunit steekt niet meer dan 0,6 m uit buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak; en

ii. zijkanten, onder- en bovenzijde meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak; of

2°. aan een achtergevel of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

i. de buitenunit is niet groter dan 1,0 m<sup>2</sup>; en

ii. de buitenunit steekt niet meer dan 0,5 m uit de gevel



# Vergunningvrij bouwen in Omgevingswet

Bouwactiviteit (art. 5.1.2.a)



Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1.1.a)

Landelijk uniform

Vergunningvrij  
Besluit Bouwwerken  
leefomgeving § 2.3.2.

Landelijk uniform

Vergunningvrij  
Besluit Bouwwerken  
leefomgeving § 2.3.3. (vm art.  
2 bijl II Bor zonder lid 3)

# Van rechtswege Decentraal gereguleerd (OW)

## Van art. 2 lid 3 Bijl II Bor naar art. 22.36 bruidsschat

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

i. 5 m;

ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het iii. het hoofdgebouw;

2°. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

i. als hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en

ii. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;

3°. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:

i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;

ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;

iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>; en

4°. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:

i. een woonwagen;

ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of

iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;

b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en

c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.





Molenstraat 38 Deurne

Mieke en Cor hebben ineens een muur van meer dan drie meter hoog naast hun huis: 'Uitzichtloze situatie'

**DEURNE - Ze voelden zich de koning te rijk in hun opgeknapte huis, Mieke van Gog (66) en Cor Segeren (72) uit Deurne. Tot een nieuwe buurman ineens een muur optrok van bijna twintig meter lang en 3.20 meter hoog. Een paar meter verwijderd van hun huis, om precies te zijn. „Een vergunningsvrije aanbouw. En die stond nergens op de tekeningen.”**

## Decentraal gereguleerd (OW)

### Van art. 3 Bijl II Bor naar art. 22.27 bruidsschat

§ 2.2.7 *Binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken*

**Artikel 22.26 (binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken)**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

**Artikel 22.27 (aanwijzing binnenplanse vergunningvrije gevallen)**

Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:

a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. op de grond staand;

2°. gelegen in achtererfgebied;

3°. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;

4°. niet hoger dan 5 m;

5°. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en

6°. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. op de grond staand;

2°. niet hoger dan 5 m; en

3°. de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup>;

## Voorgestelde aanpassing.....

### **Van art. 3 Bijl II Bor naar art. 22.27 bruidsschat aangepast**

*§ 2.2.7 Binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken*

**Artikel 22.26 (binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken)**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

**Artikel 22.27 (aanwijzing binnenplanse vergunningvrije gevallen)**

Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:

- a. een bijbehorend bouwwerk dat past binnen de voorschriften van dit Omgevingsplan
- b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dat past binnend e voorschriften van dit Omgevingsplan

## Bij inwerkingtreding

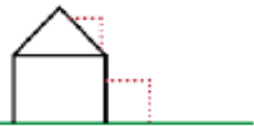
**Situatie 1**  
Geen beperking  
bouwactiviteiten  
door instructieregels

4 m uitbouw



**Situatie 2**  
Beperking  
bouwactiviteiten  
door instructieregels

4 m uitbouw



Gemeente kiest voor beperking vergunningvrij bouwen

2 m uitbouw



2 m uitbouw



Gemeente kiest voor uitbreiding vergunningvrij bouwen

4 m uitbouw voor en  
achter



4 m uitbouw alleen  
achter



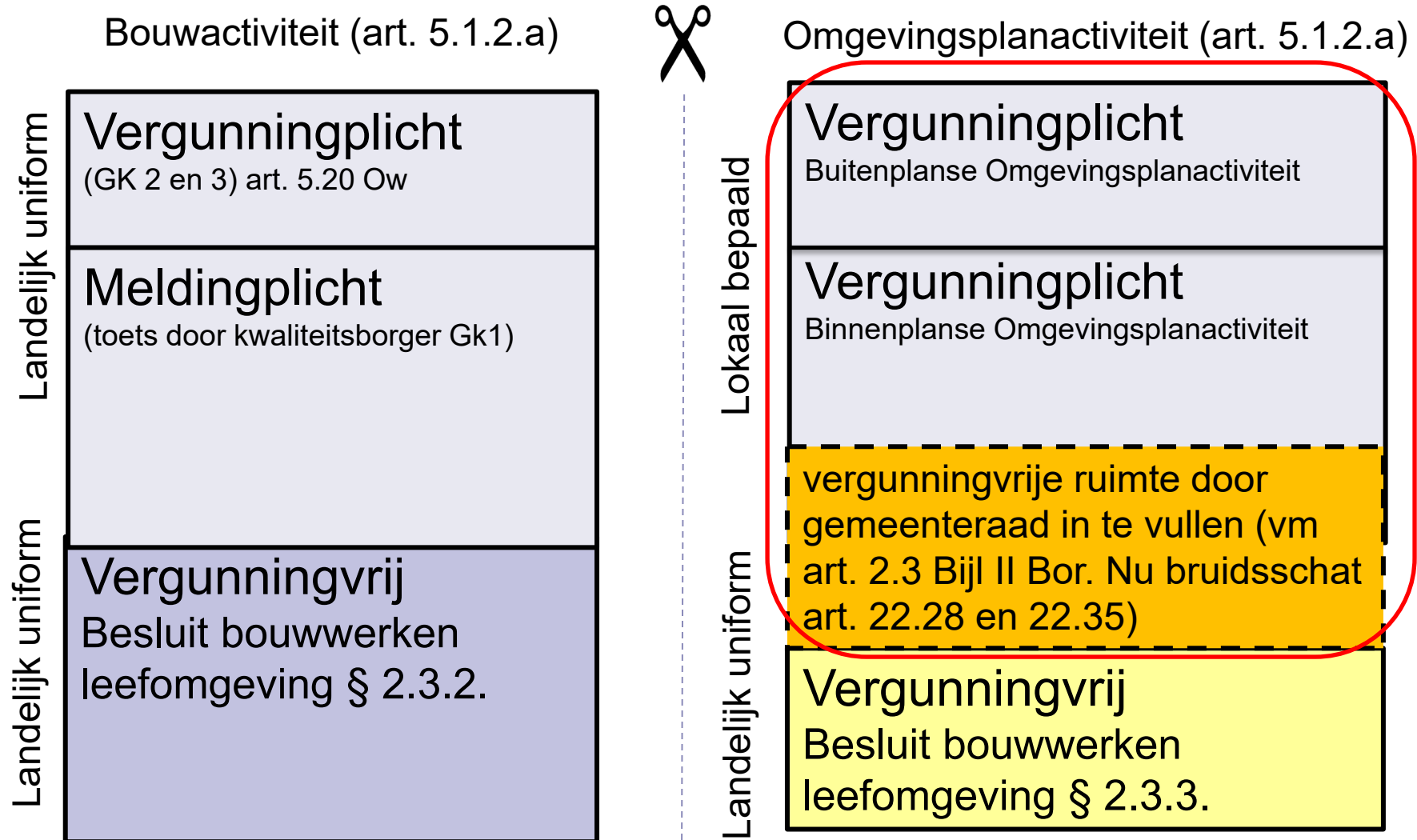
Gemeenteraad heeft drie mogelijkheden:

Houden zoals je het krijgt via de Bruidsschat (beleidsneutrale overgang t.o.v. Wabo)

Aanscherpen van de bouwmogelijkheden en meer in overeenstemming brengen met huidige bestemmingsplanmogelijkheden.

Verruiming van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

# Activiteiten met gevolgen geregeld in Omgevingswet





# Activiteiten met gevolgen geregeld in Omgevingswet

Bouwactiviteit (art. 5.1.2.a)

Landelijk uniform	<b>Vergunningplicht</b> (GK 2 en 3)
	<b>Meldingplicht</b> (toets door kwaliteitsborger Gk1)
Landelijk uniform	<b>Vergunningvrij</b> Besluit bouwwerken leefomgeving § 2.3.2.



Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1.2.a)

Lokaal bepaald	<b>Vergunningplicht</b> Buitenplans en Binnenplans
	vergunningvrije ruimte door gemeenteraad in te vullen (vm art. 2.3 Bijl II Bor. Nu bruidsschat art. 22.27 en 22.36)
Landelijk uniform	<b>Vergunningvrij</b> Besluit bouwwerken leefomgeving § 2.3.3.

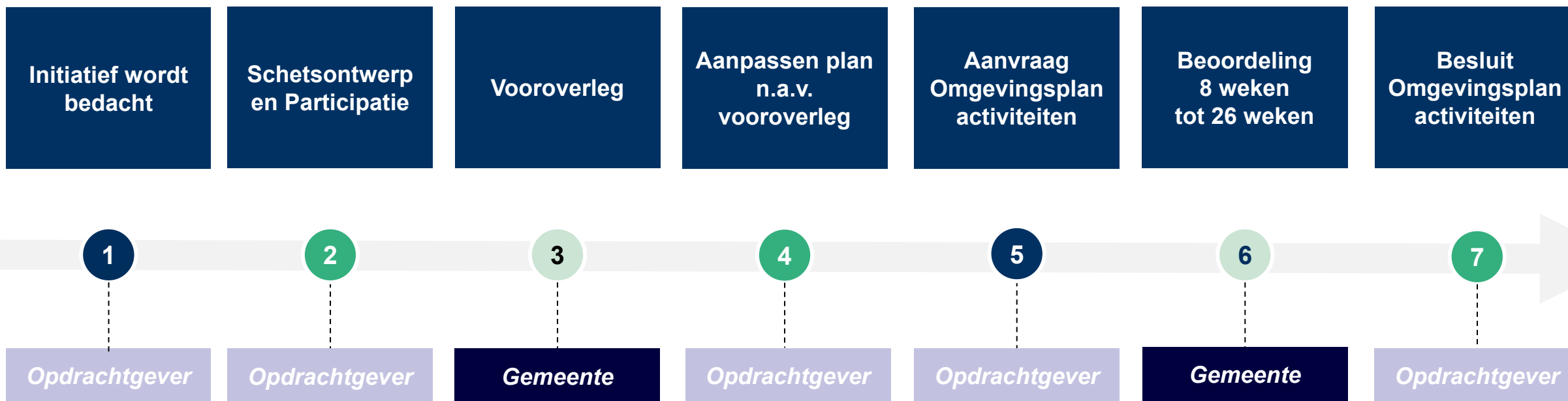
# De wet kwaliteitsborging onder de Omgevingswet voor de bouwpraktijk



# Wat verandert er wanneer?

- Contractdatum na 1-1-2024
  - Aansprakelijkheid gebreken (Wijziging Burgerlijk Wetboek) < alle bouwwerken
  - Informatieplicht verzekering < particuliere opdrachtgever
  - 5% regeling < particuliere opdrachtgever
- **Melding na 1-1-2024 voor nieuwbouw**
- **Melding na 1-1-2025 of later voor gehele gevolgklasse 1**
  - **Inschakeling private kwaliteitsborger < Gevolgklasse 1**
    - **Borgingsplan**
    - **Dossier bevoegd gezag met verklaring kwaliteitsborger**
- Vanaf invoeringsdatum van toepassing:
  - Waarschuwingplicht < alle bouwwerken
  - Consumentendossier < alle bouwwerken

# Toekomstige stelsel (omgevingsplanactiviteit)



# Toekomstige stelsel (bouwtechnische activiteit)









# **Vershil binnen de knip voor het bouwproject en de rol van Kwaliteitsborger**





Landgoed Oud Leeuwenhorst  
Gemeente Noordwijkerhout  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2017-01-26)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERK

92780.2, 472959.2

Enkelbestemming  
Wonen



## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis-gebonden-beroep;
- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep, in een vrijstaande ruimte-voor-ruimte woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte';
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

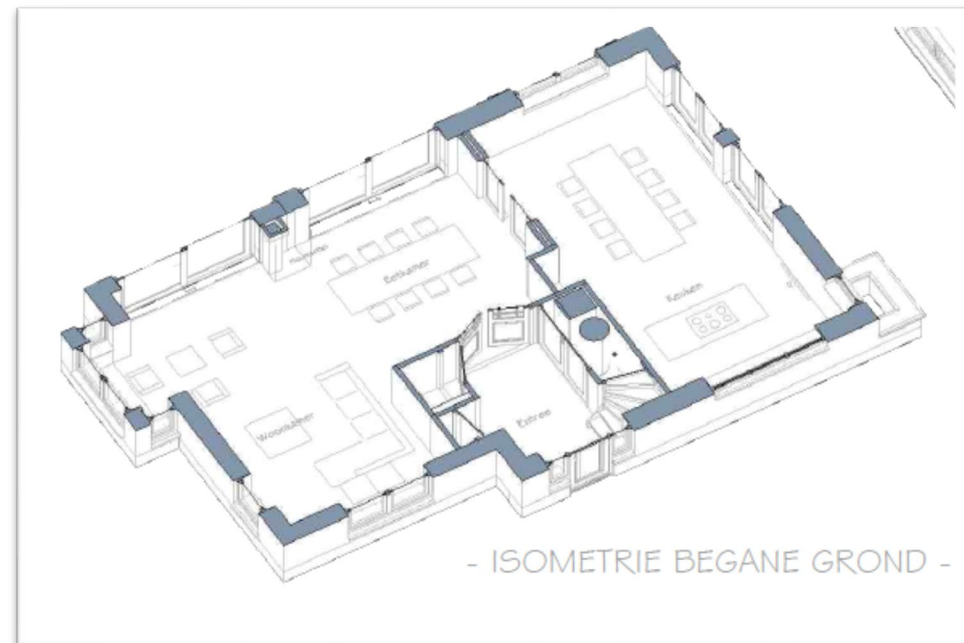
#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

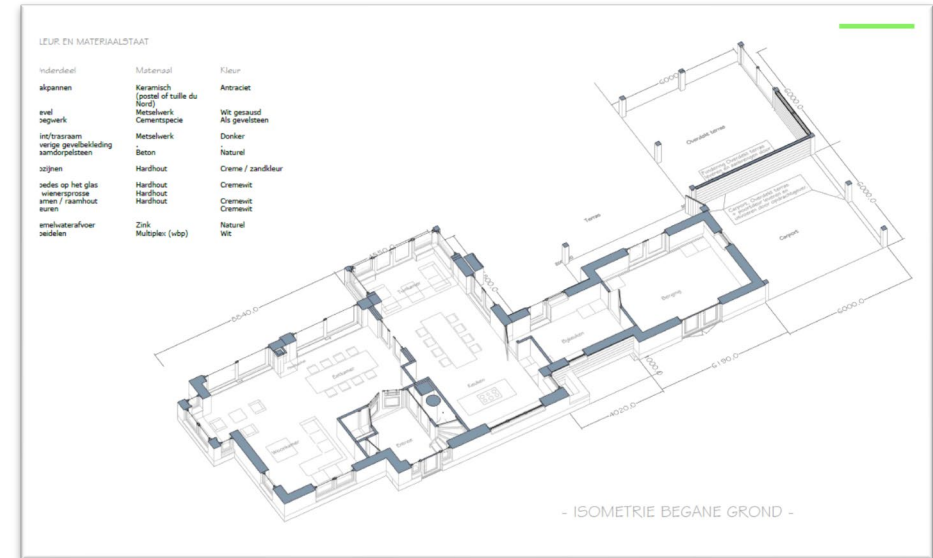
- als hoofgebouw mag een vrijstaand hoofgebouw worden gebouwd;
- het hoofgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, waarbij daarnaast de volgende aanduidingen gelden:
  - de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
  - de bouwhoogte maximaal 11 m bedraagt;
  - de inhoud maximaal 750 m<sup>3</sup> bedraagt inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- de inrichting en ontwerp van de woningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen in overeenstemming dienen te zijn met het beeldkwaliteitplan, zoals is opgenomen als bijlage van de plantoelichting.



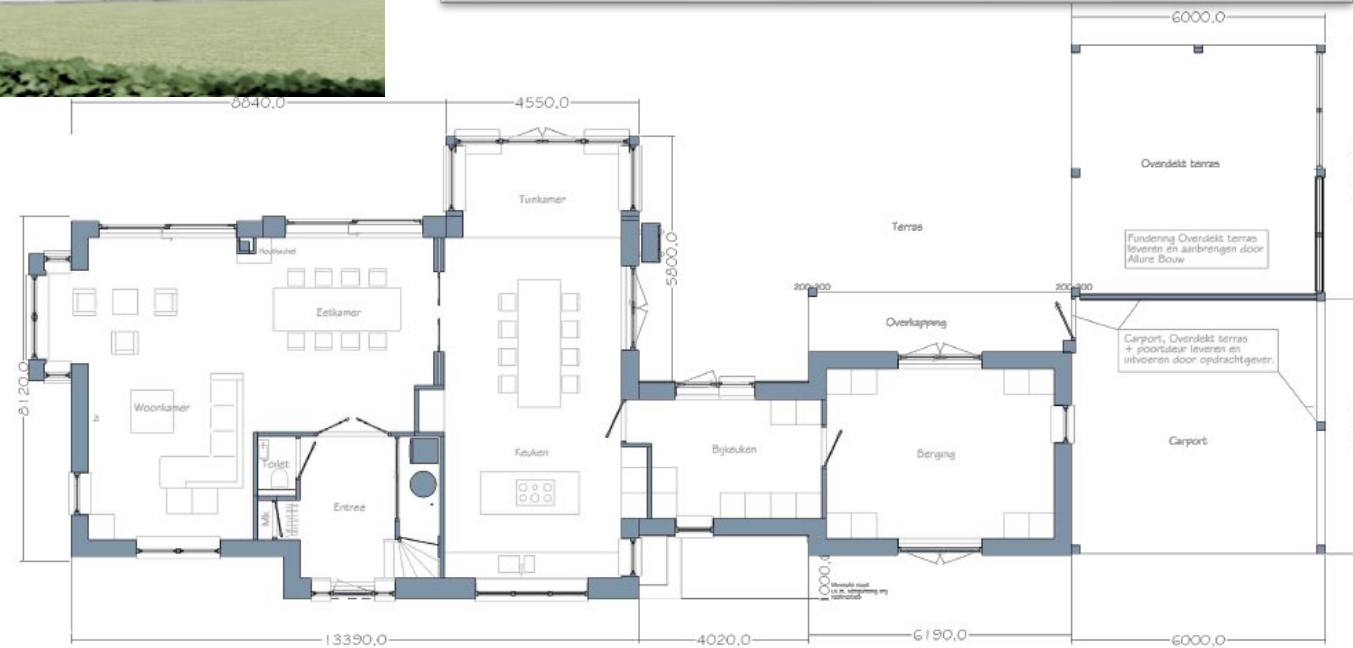
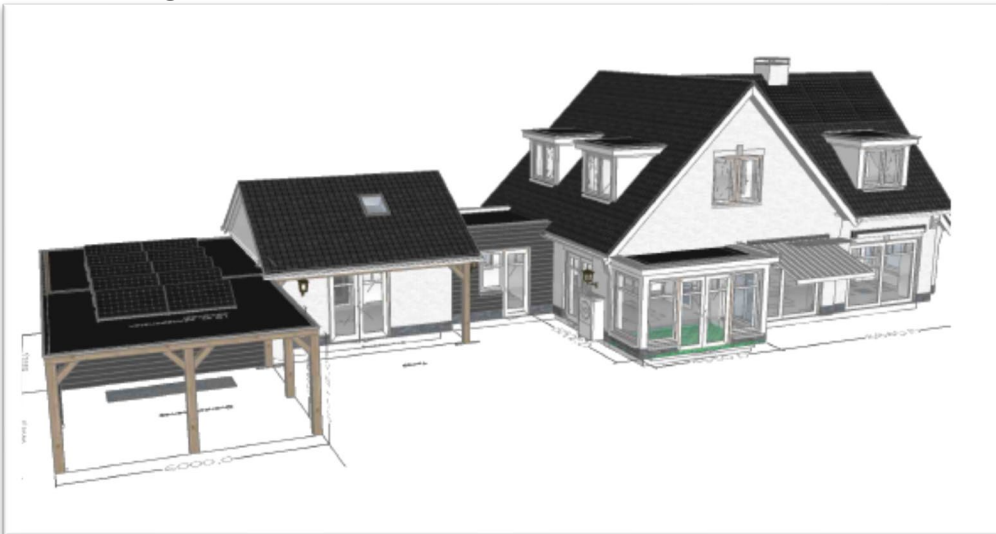
Vergunning: Omgevingsplanactiviteit







## Melding: Activiteit bouwen





# Meer informatie

- [Instituut bouwkwaliteit](#)

## Webinars

<https://vng.nl/nieuws/webcollege-met-basiskennis-wkb-beschikbaar>

<https://vng.nl/artikelen/webinar-risicoanalyse-en-borgingsplan-wkb-oktober-2020>

## Informatie voor Aannemers

<https://www.bouwendnederland.nl/wet-kwaliteitsborging>

## Impactanalyse voor gemeenten

<https://www.bwtinfo.nl/nieuws/2019/12/umpactanalyse-2020>

## [Webinar kleine bouwwerken](#)

## Website VNG

<https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb>

### • Impact WKb

<https://vng.nl/artikelen/de-impact-van-de-wkb-op-gemeenten>

### • Implementatieondersteuning Wkb

<https://vng.nl/artikelen/hulp-bij-de-implementatie-van-de-wkb>

## Proefprojecten Wkb

<https://vng.nl/artikelen/startpakket-proefprojecten-wkb>