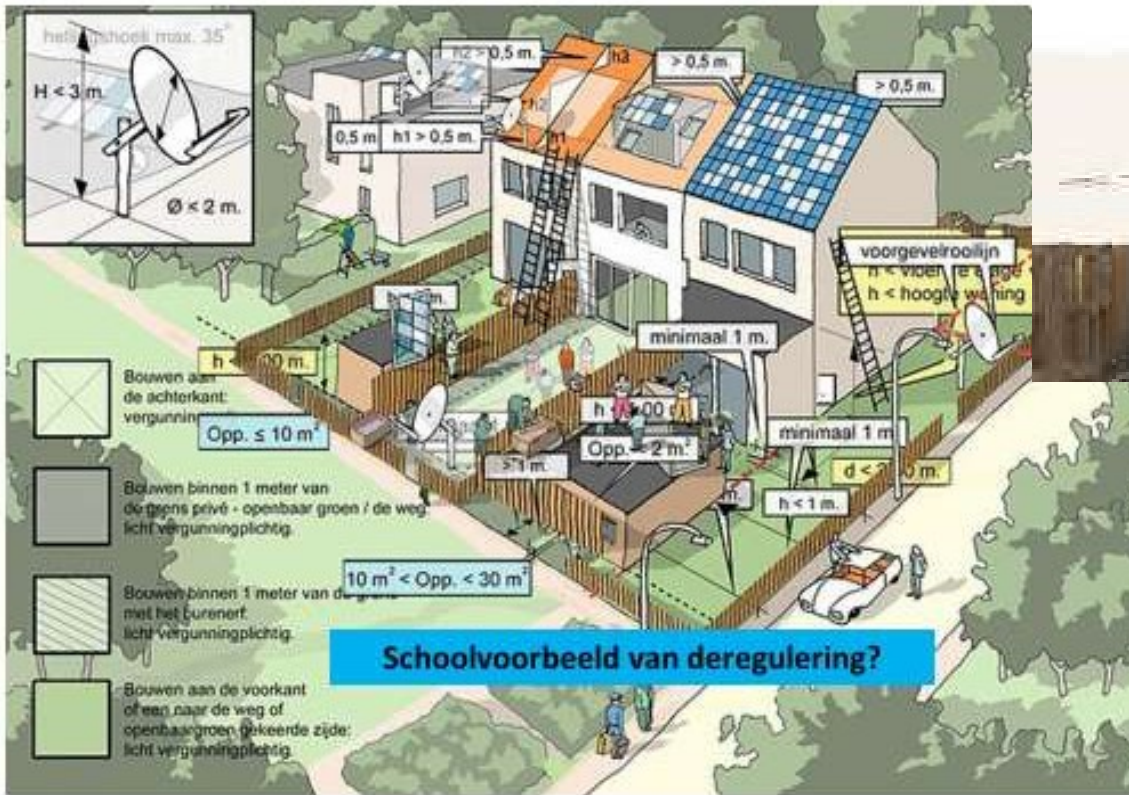


Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet

Henry de Roo





BOUWVERGUNNING

Fase 1
 &
 Fase 2

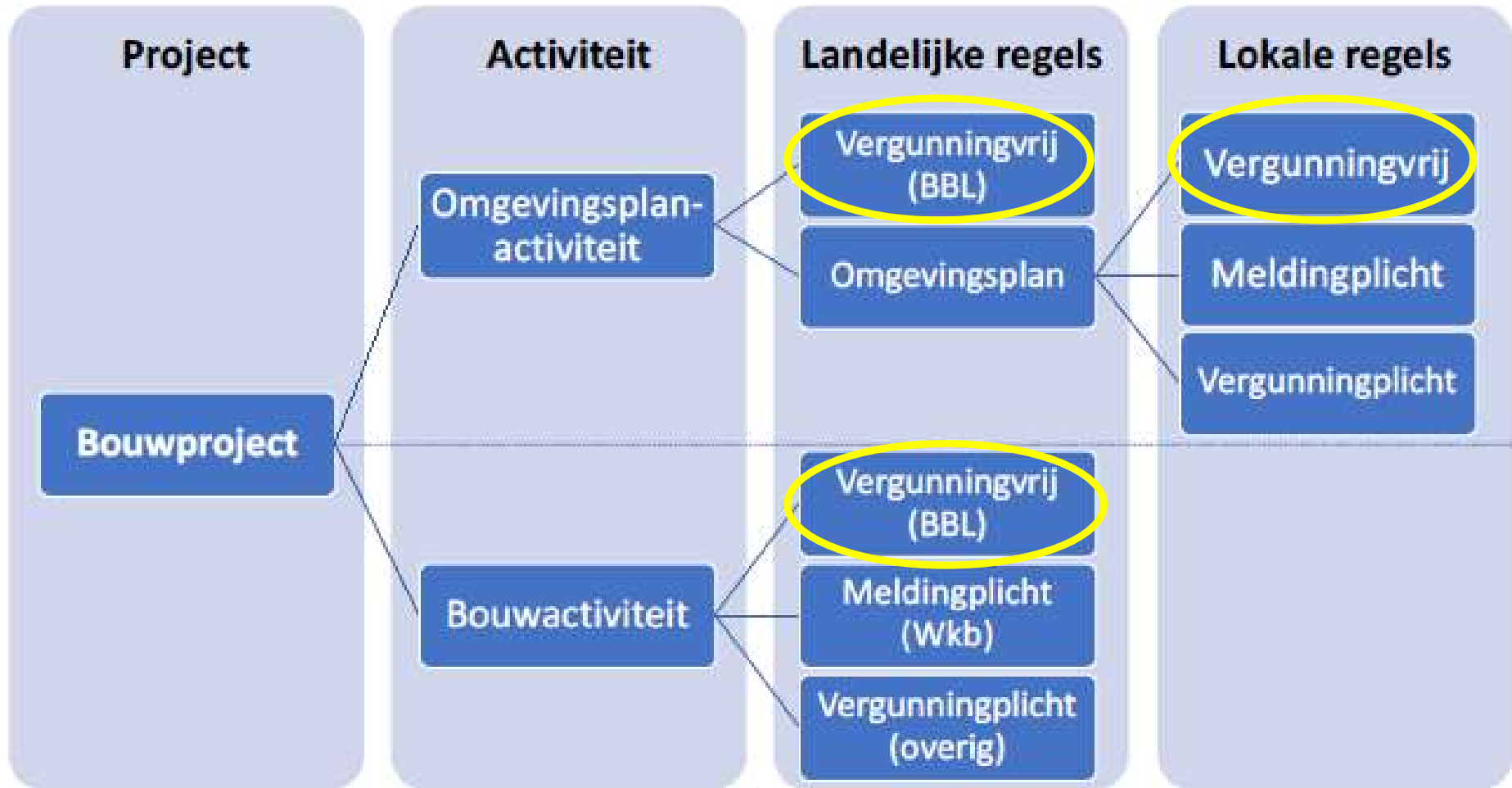


“Artikel 43 Woningwet 1991 is de eerste landelijke uniformering voor het vergunningvrij bouwen.”

Actuele jurisprudentie over de begrippen erf en hetzelfde perceel bij vergunningvrij bouwen



“De knip” voor het bouwen



+ Bruidsschat
(art. 22.26, 22.27 en 22.36)



Stelsel omgevingsplanactiviteit

Omgevingsplanactiviteit is omgevingsvergunningplichtig (artikel 5.1 lid 1.a Ow), **tenzij** opgenomen in één van de volgende besluiten:



1. art. 2.29 Bbl: **landelijke regels**, hoeft **niet** aan omgevingsplan te voldoen
2. art. 22.27 : **bruidsschat**, vergunningvrij maar **wel** aan omgevingsplan voldoen
3. art. 22.36 **bruidsschat**, vergunningvrij en hoeft **niet** aan omgevingsplan te voldoen



Omgevingsplanvrije activiteiten (artikel 2.29 Bbl)

- gewoon onderhoud (...)
- dakkapel in achterdakvlak (...)
- dakraam, daklicht, lichtstraat (...)
- zonnepaneel (...)
- kozijn, kozijninvulling, gevelpaneel (..)
- zonwering, rolhek, luik (...)
- afscheiding tussen balkons (...)
- tuinmeubilair (...)
- sport of speeltoestel (...)
- erf- en perceelafschieding <1m (...)



Categorieën gelijk aan artikel 2 bijlage II Bor. Deze activiteiten zijn door een gemeente in het eigen omgevingsplan niet vergunningplichtig te maken!



Minder vergunningplichtige technische bouwactiviteiten



Een **technisch bouwactiviteit** is omgevingsvergunningplichtig, **voor zover** aangegeven in het Bbl (artikel 5.1 lid 2.a Ow)



Artikel 2.25 en 2.26 Bbl (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken met of zonder een dak)



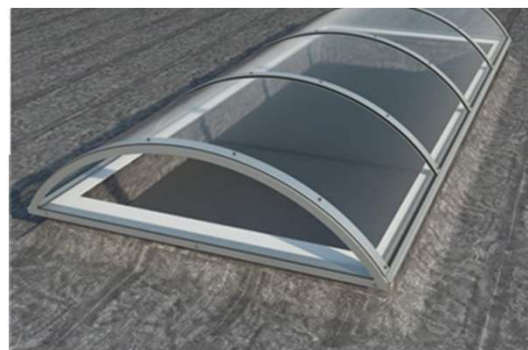
Bij techn. bouwactiviteit wordt **niet** meer gekeken naar de plaats van het bouwwerk.

Wat dus niet onder 2.25 en 2.26 valt, is vrij voor een vergunning voor de techn. bouwactiviteit

Toetsvrije bouwtechnische bouwwerken



Uitzondering aanwijzing vergunningplichtige (techn.) bouwactiviteiten (artikel 2.27 lid 1b en lid 2 Bbl)



Toetsvrije bouwtechnische bouwwerken



Voorbeeld: Dakkapel, achterdakvlak

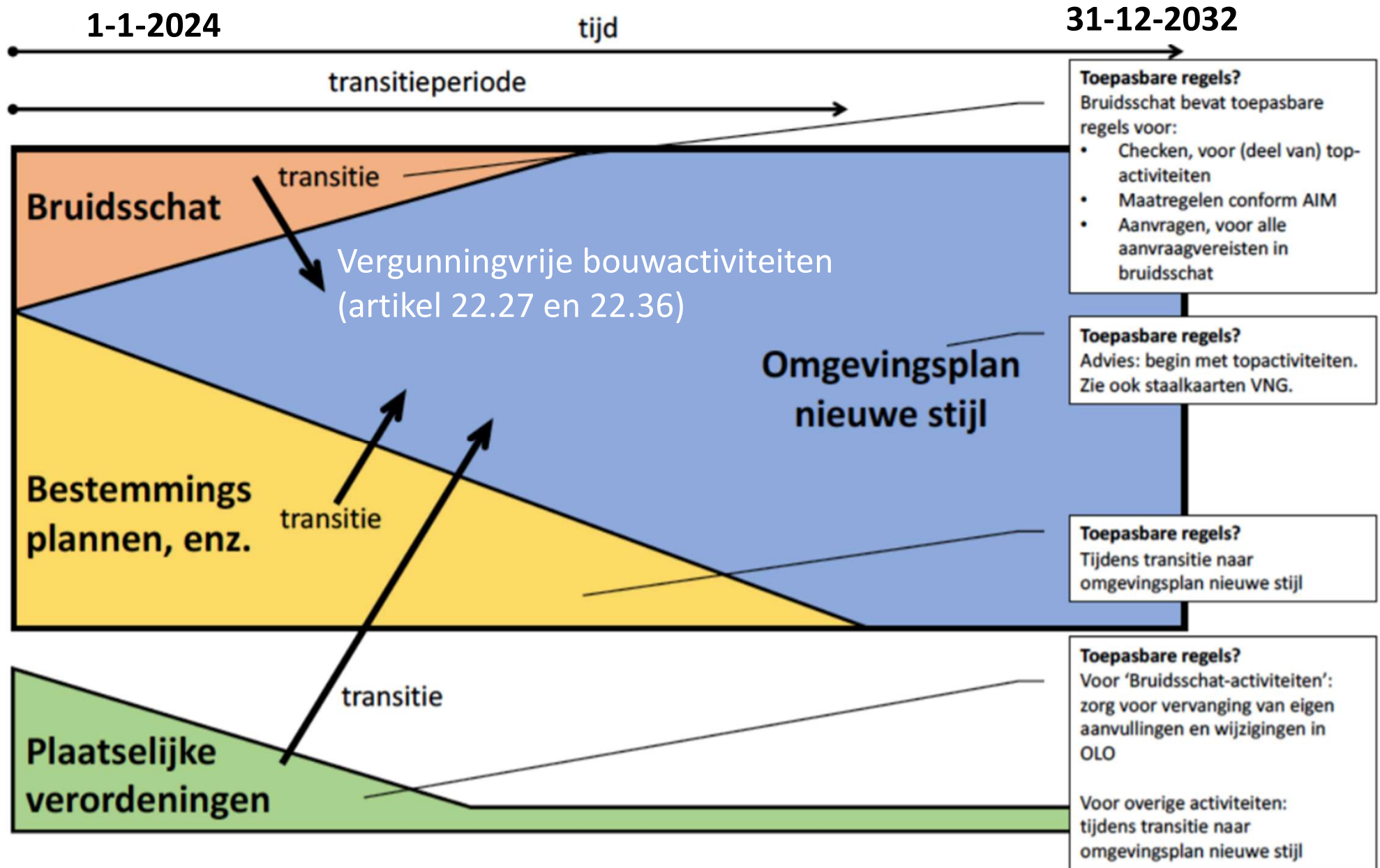
Voor dit bouwwerk is **geen** omgevingsvergunning nodig:

- technische bouwactiviteit (artikel 2.27 lid 2 Bbl)
- omgevingsplanactiviteit voor het bouwen (artikel 2.29)



Systematiek (en uitkomst) vergelijkbaar met artikel 2 onderdeel 4 van bijlage II Bor.

Omgevingsplan (tijdelijk deel)



Gewijzigde regeling over vergunningvrije bouwwerken (bruidsschat)

- Via **artikel 22.26 bruidsschat** is tijdens de overgangperiode in het omgevingsplan een **vergunningplicht** opgenomen voor (ruimtelijke) bouwactiviteiten. (“binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit”).
- **Artikel 22.27 bruidsschat** vermeldt de bouwactiviteiten waarvoor deze vergunningsplicht **niet** geldt, mits ze voldoen aan de regels van het omgevingsplan.
- In **artikel 22.36 bruidsschat** staan de activiteiten die “**van rechtswege in overeenstemming met het omgevingsplan**” zijn. Hiervoor is er dus ook **geen** toetsing aan de regels van het omgevingsplan.
- **Inperkingen vergunningvrij bouwen bij ‘cultureel erfgoed’**
 - (artikel 22.28 en 22.38 Bruidsschat)



Vergunningvrije bouwwerken

+ voldoen (*tijdelijk*) omgevingsplan (artikel 22.27)

- a. bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding (...)
- b. bouwwerk voor recreatief nachtverblijf (...)
- c. dakkapel in het voordakvlak / naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak (...)
- d. sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik (...)
- e. zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver
- f. erf- of perceelafscheiding (...)
- g. bouwwerk, geen gebouw zijnde tbv. agrarische bedrijfsvoering (...)
- h. buisleiding (...) of
- i. veranderen bouwwerk (...)

Nota van toelichting Invoeringsbesluit Omgevingswet

“Net als bij de werking van artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn de betrokken bouwwerken dus alleen maar vergunningvrij als aan alle overige regels over het bouwen, (...) uit het omgevingsplan wordt voldaan. (...) als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik in strijd is met andere regels uit het omgevingsplan, moet toch een vergunning worden aangevraagd.”

Categorieën vergelijkbaar (!) met artikel 3 onderdeel 1 t/m 8 van bijlage II Bor.

Vergunningvrije activiteiten van rechtswege passend in *(tijdelijk)* omgevingsplan (artikel 22.36)

In ieder geval in overeenstemming met het (tijdelijk) omgevingsplan zijn:

- a. bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding (...)
 - Achtererfgebied, binnen / buiten 4 meter, bebouwingsgebied ...
- b. erf- of perceelafscheiding (...); en
- c. bestaand bouwwerk gebruiken voor huisvesting in verband met mantelzorg.



Categorieën vergelijkbaar (!) met artikel 2 onderdeel 3, 12 en 22 van bijlage II Bor.

Beleidsneutraal over ??

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 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

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;



Waarom moeilijk doen, als het makkelijk kan?

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 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

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,



53.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning mag maximaal 75m² bedragen
- bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn van de woning te worden opgericht
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;

Artikel 5.35 Algemene regels bijbehorend bouwwerk voorerfgebied

- a Bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan in het voorerfgebied staat het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding op de grond en is deze niet breder dan [x]% van de voorgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- b Het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan [x] m van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- c Het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding is niet hoger dan:
 - a 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - b het hoofdgebouw.

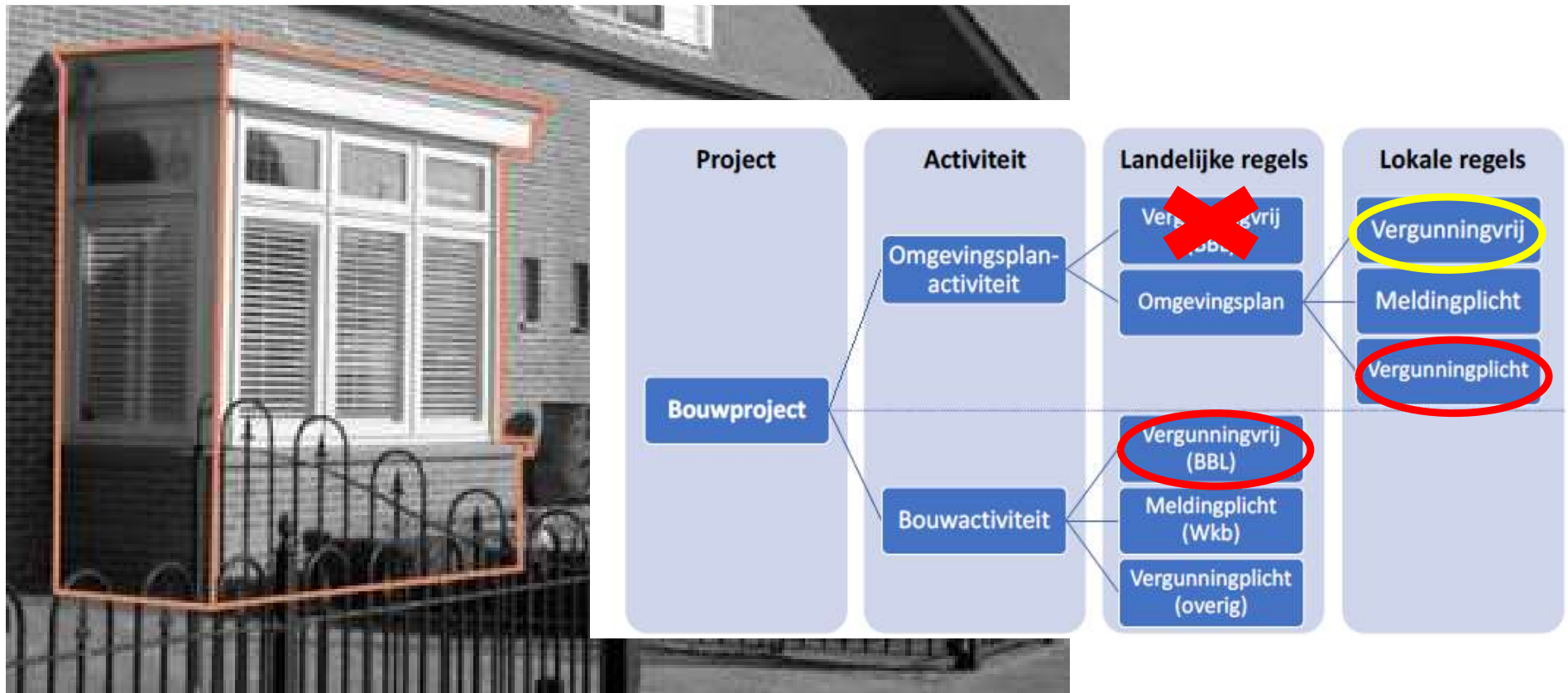
Artikel 5.27 Algemene regels dakkapel (voordakvlakvlak of zijdakvlak)

- 1 Bij het bouwen van een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, wordt de dakkappel voorzien van een plat dak.
- 2 De dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan [x,x] m.
- 3 De onderzijde van de dakkapel ligt meer dan [x,x] m boven de dakvoet.
- 4 De bovenzijde van de dakkapel ligt meer dan [x,x] m onder de daknok.
- 5 De zijkanten van de dakkapel liggen meer dan [x,x] m van de zijkanten van het dakvlak.
- 6 Het materiaalgebruik, de detaillering, de profilering en de vormgeving van de dakkapel zijn gelijkwaardig aan het het hoofdgebouw.



Artikel 5.35 Algemene regels bijbehorend bouwwerk voorerfgebied

- a Bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan in het voorerfgebied staat het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding op de grond en is deze niet breder dan [x]% van de voorgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- b Het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan [x] m van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- c Het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding is niet hoger dan:
 - a 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - b het hoofdgebouw.





Eureka! (Pilot Rho)



Gemeente Breda
omgevingsplan, geldend (18-08-2022)

[meer planinfo](#)

[Plekinfo](#) [Inhoud](#) **[Regels](#)** [Bijlagen](#) [Toelichting](#)

Eureka wonen ✕



ARTIKEL 5.25 Aanwijzing vergunningplicht mantelzorg

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bijbehorend bouwwerk bij een woning als huisvesting voor mantelzorg te gebruiken.

ARTIKEL 5.26 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning mantelzorg

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- een opgave van de bruto inhoud in m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² van het deel van het bouwwerk dat gebruikt gaat worden voor huisvesting voor mantelzorg; en
- de locatie van het bijbehorende bouwwerk.

ARTIKEL 5.27 Specifieke beoordelingsregels omgevingsvergunning mantelzorg

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- maximaal 30 m² van het bijbehorende bouwwerk

Meer (of minder) ruimte voor vergunningvrije ruimtelijke bouwactiviteiten

- Transitieperiode tot 31 december 2032
- Gemeenten **kunnen ervoor kiezen** om meer (of minder!) bouwwerken (ruimtelijk!) vergunningvrij te maken.
- Mits niet in strijd met wettelijke kader voor omgevingsplannen (hs 5 Bkl):
 - Een **evenwichtige toedeling van functie aan locaties; én**
 - Er moet worden voldaan aan de **instructieregels** van de provincie of het Rijk over bijvoorbeeld:
 - *externe veiligheid of het belang van het behoud van cultureel erfgoed.*
 - *NB. Artikel 2.29 Bbl blijft altijd (!) OPA vergunningsvrij*



Keuzes via het wijzigingsbesluit

Een ontwikkeling mogelijk maken door het (TAM) omgevingsplan te wijzigen? Dan kunnen op te nemen regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan **conflicteren** met regels in de bruidsschat.

Om dit te voorkomen kan in het **wijzigingsbesluit** worden opgenomen dat:

- de regel in de bruidsschat vervalt en in het nieuwe deel (omgevingsplan) een nieuwe regel wordt opgenomen (**schrapen**)
- de regel uit de bruidsschat wordt gewijzigd door deze uit de bruidsschat te schrappen en gewijzigd in het nieuwe deel (omgevingsplan) op te nemen (**aanpassen**)
- in aanvulling op óf in afwijking van de regel in de bruidsschat in het nieuwe deel (omgevingsplan) een regel wordt opgenomen (**houden**)

LET OP!

Bij wijzigingsbesluit: in alle gevallen **bepalen** of Bruidsschat regels van toepassing is op het **werkingsgebied** van de nieuwe ontwikkeling! Hierdoor blijft de bruidsschat voor de rest van het gemeentelijk grondgebied (vooralsnog) *ongewijzigd* van toepassing blijft.


Keuzes via het wijzigingsbesluit

AFDELING 22.2 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN

Voorbeeldtekst toepassingsbereikbepaling

§ 22.2.7.3 Activiteiten mbt bouwwerken van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Artikel 1.2 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het eerste lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie [naam van de locatie van het TAM-IMRO omgevingsplan], waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.[nr]-[versie] zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> .



LET OP!

Bij wijzigingsbesluit: in alle gevallen **bepalen** of Bruidsschat regels van toepassing is op het **werkingsgebied** van de nieuwe ontwikkeling! Hierdoor blijft de bruidsschat **voor de rest** van het gemeentelijk grondgebied (vooralsnog) *ongewijzigd* van toepassing blijft.

Hoe zit dat er dan uit?

Omgevingsplan Meppel ^

Plekinfo Inhoud Regels Toelichting Bijlagen Kaarten



Toon alles op gekozen locatie ▼

- c. het betreft een op de grond staand bijbehorend bouwwerk;
 - d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - e. het betreft een bijbehorend bouwwerk op een gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, als dat gebouwerf niet ook deel uitmaakt van het gebouwerf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd
 - f. de goothoogte is maximaal 3,3 meter, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - g. de dakhelling maximaal 60° is, en;
 - h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een overkapping, maximaal 5 meter is.
- 5.**
Ter plaatse van de locatie '[bijbehorend bouwwerk bouwen - toegestaan](#)' is het [bouwen](#) van een [overkapping](#) in het [achtererfgebied](#) toegestaan zonder omgevingsvergunning, mits de bouwhoogte van een (aangebouwde) [overkapping](#) maximaal 3,3 meter bedraagt of, indien de [overkapping](#) voorzien wordt van een hellend dak, maximaal 5 meter.

Omgevingsplan Meppel ^

Plekinfo Inhoud Regels Toelichting Bijlagen Kaarten

Toon alles op gekozen locatie ▼

- a. de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
 - b. de architectonische kwaliteit;
 - c. de gezonde leefomgeving.
- ▼ **Artikel 6.45 Sport- of speeltoestel [22.27 onder d]** 
[let op: dit artikel vervangt artikel 22.27 onder d Bruidsschat]
- Het bouwen van een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik is toegestaan zonder omgevingsvergunning, mits:
- a. niet hoger dan 4 m; en
 - b. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.
- ▼ **Artikel 6.46 Zwembad, bubbelbad, vijver bouwen - toegestaan [22.27 onder e]** 
[let op: dit artikel vervangt artikel 22.27 onder e Bruidsschat]
- Het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwerf bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien, is toegestaan zonder omgevingsvergunning.

van Hallstraat



Slotbeschouwing

- Bouwactiviteit 'knippen' is **wennen**
- Landelijk vergunningvrije activiteiten via het Bbl (Rijksregels)
- Vergunningvrije activiteiten **ook** via de Bruidsschat
- **Weinig verschil** indien 'beleidsneutraal' over
- Lokaal maatwerk zorgt voor **landelijke (grote?) verschillen**
- Elke gemeente '**eigen**' regels vergunningvrij bouwen?
 - Realiseer dat architecten en bouwers ook met deze nieuwe regels moeten kunnen werken...
- Wordt het '**eenvoudig beter**' of toch '**complex anders**' ?





ZO

**DAT WAREN
DE REGELS**

**DAN GAAN WE
NU OVER NAAR
DE REALITEIT**

Loesje

Paviljoen 1345 6001 SA Arnhem www.loesje.nl

Vragen? Mail mij dan: henry@roobeek-advies.nl