



Bouwwerkinstallaties voor warmte- en koudeopwekking

Wanneer heb ik voor plaatsing een vergunning
nodig en wanneer niet?

Gemeente Vlissingen, 2026

Door de klimaatverandering en de verduurzaming van woningen zijn bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking bijna niet meer weg te denken. Dit document geeft u informatie of u hiervoor een omgevingsvergunning nodig heeft en waaraan u moet denken tijdens het plaatsen van een dergelijke installatie.

Bepaalde begrippen en de algemene bepalingen die van toepassing zijn, lichten we op pagina 6 en 7 toe.

Wat is een bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking?

Met een bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking bedoelen we een installatie, voor het functioneren van een bouwwerk of een gedeelte daarvan, die een noodzakelijke voorziening is, van niet-bouwkundige aard. Hieronder vallen installaties zoals airconditioningssystemen (airco's) en warmtepompen, maar ook andere daarmee gelijk te stellen installaties of systemen.

Heeft u voor het plaatsen van een bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking een vergunning nodig?

Over het algemeen geldt voor het plaatsen van een betreffende installatie een vergunplicht. Dat betekent dat u een vergunning nodig heeft.

Als u een bouwwerkinstallatie aan, op of nabij uw woning wilt plaatsen en uw woning een rijks- of gemeentelijk monument is of uw woning ligt binnen beschermd stadsgezicht, dan heeft u altijd een omgevingsvergunning nodig.

Weet u niet of uw woning een monument is of ligt binnen beschermd stadsgezicht?

U kunt dat opzoeken via www.omgevingswet.overheid.nl. Kiest u dan op deze site voor Regels op de kaart.

Komt u hier zelf niet uit?

Bel of mail dan het GemeenteLoket via 14 0118 of gemeente@vlissingen.nl.

Als uw woning hier niet onder valt, dan kunt u onder bepaalde voorwaarden een bouwwerkinstallatie plaatsen zonder dat u daarvoor een omgevingsvergunning nodig heeft.

Dit document richt zich verder enkel op de beoordeling bij grondgebonden* woningen. Dit geldt dus niet voor appartementen en woonboten.

We maken een verschil tussen:

1. Bouwwerkinstallatie aan een gevel of op het dak
2. Bouwwerkinstallatie op of nabij de grond van een woning
3. Bouwwerkinstallatie op een balkon.

Hoe is dit document opgebouwd en hoe kunt u controleren of u zonder vergunning een bouwwerkinstallatie kunt plaatsen?

In hoofdstuk I is een beslisboom weergegeven waarmee u snel kunt beoordelen of u de bouwwerkinstallatie vergunningsvrij kunt plaatsen. In hoofdstuk II vindt u een tekening van de voorwaarden. Deze tekening kan u helpen bij het doorlopen van de beslisboom in hoofdstuk I.

In hoofdstuk III vindt u de begrippenlijst en de algemene bepalingen die horen bij de voorwaarden. Hoofdstuk IV geeft het wettelijke kader met een beschrijving van de algemene bepalingen en de toelichting van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Omgevingsplan gemeente Vlissingen.

Als u aan alle voorwaarden zoals genoemd in de hoofdstukken I tot en met V kunt voldoen, dan kunt u vergunningsvrij een bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking plaatsen.

Waar moet u nog meer rekening mee houden?

Als u van plan bent een bouwwerkinstallatie te plaatsen, is het altijd verstandig dit vooraf te bespreken met uw bureu.

De bouwwerkinstallatie produceert altijd geluid en dat kan door de bureu als storend worden ervaren of zelfs voor ernstige overlast zorgen. De plek van de bouwwerkinstallatie speelt hierbij een belangrijke rol. Houd rekening met raam- of deuropeningen van geluidsgevoelige ruimtes zoals een slaapkamer.

Ook de bevestiging van de bouwwerkinstallatie is van belang. Als de beugels waarmee de bouwwerkinstallatie is bevestigd, niet stevig genoeg zijn of niet voorzien zijn van goede dempingsrubbers, dan kan de bouwwerkinstallatie gaan trillen. Deze trillingen worden vervolgens overgedragen aan de constructie waaraan de bouwwerkinstallatie is bevestigd. Deze trillingen kunnen als hinderlijk worden ervaren of zorgen voor geluidsoverlast.

Uw installateur kan u hierbij helpen.

Uiteraard moet de bouwwerkinstallatie altijd voldoen aan de geldende wet- en regelgeving zoals deze onder andere zijn gesteld in het Bbl. Als u hierover twijfelt, neem dan contact op met uw installateur of check de regelgeving op www.overheid.nl.

Welstandsadvies

Probeer het straatbeeld zoveel mogelijk te respecteren door bijvoorbeeld het leidingwerk in pandig op te lossen of af te stemmen op de kleur van de gevel.

In hoofdstuk V vindt u hier meer informatie over.

Meer informatie

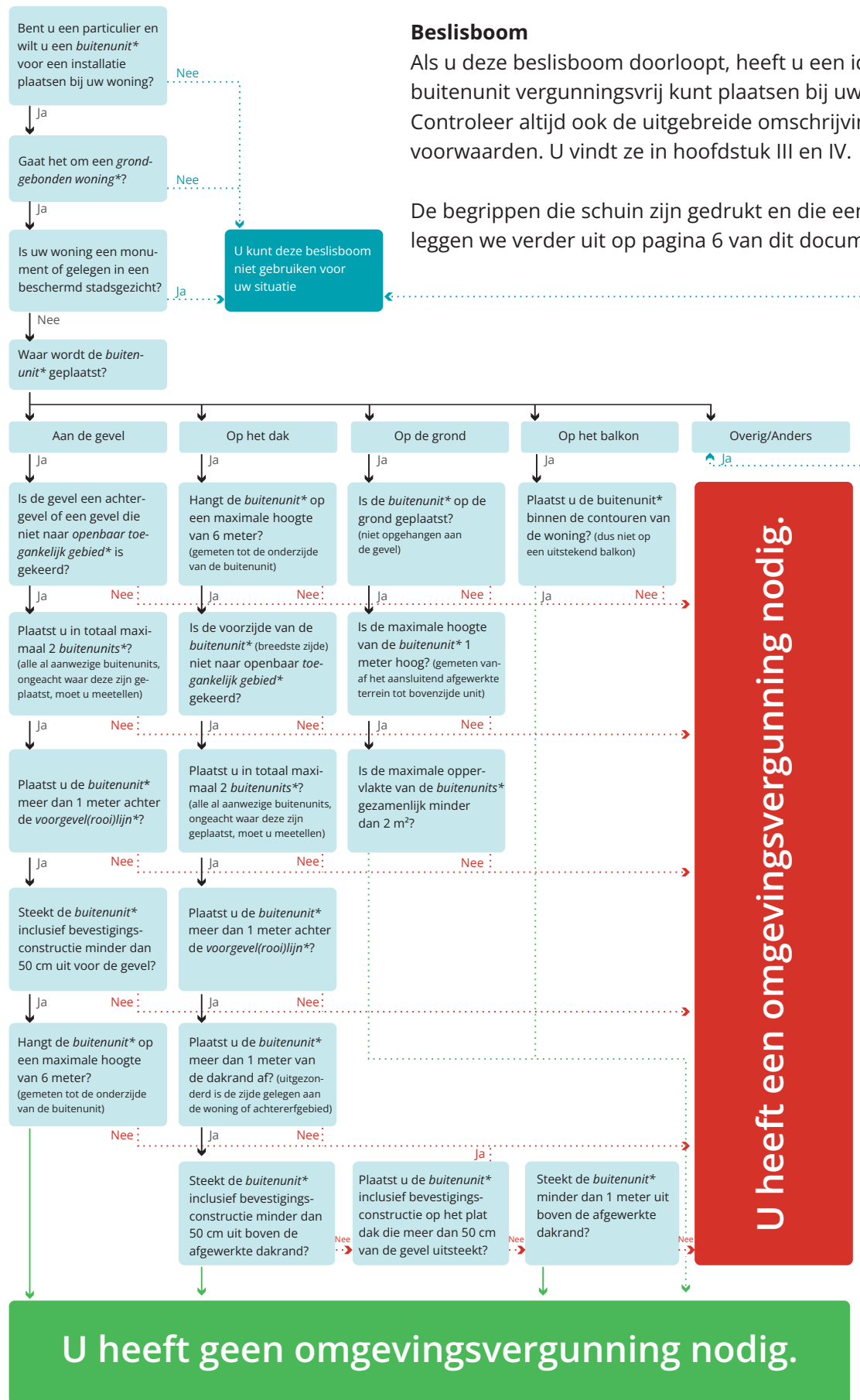
Heeft u vragen over dit onderwerp of de inhoud van dit document?

Bel of mail dan het GemeenteLoket via 14 0118 of gemeente@vlissingen.nl

Meer info vindt u op:

Meer informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning vindt u ook op de gemeentelijke website.

Hoofdstuk 1



Hoofdstuk II

Visualisatie

In dit hoofdstuk verduidelijken we de voorwaarden met een tekening. Aan de hand van de kleuren kunt u achterhalen waar u mogelijk de buitenunit kunt plaatsen zonder omgevingsvergunning. De met rood gearceerde vlakken voldoen niet aan de vergunningsvrije voorwaarden in dit document.

1A. Bouwwerkinstallatie aan een gevel

Wilt u de buitenunit aan een gevel plaatsen, dan is de plaats van de gevel belangrijk. De gevel mag niet naar het openbaar toegankelijk gebied* zijn gekeerd. Dit geldt dus ook voor een zijgevel als u een hoekwoning heeft als die gevel naar openbaar toegankelijk gebied* is gekeerd. Voor de achtergevel is hierop een uitzonderd gemaakt.

Als de gevel hieraan voldoet, gelden er voorwaarden voor de afmetingen en de locatie van de buitenunit. De unit moet op een afstand van meer dan 1 meter achter de denkbeeldige voorgevellijn te zijn geplaatst. Deze lijn wordt ook wel de voorgevel(rooi)lijn* genoemd. In de tekening hiernaast is deze weergegeven.

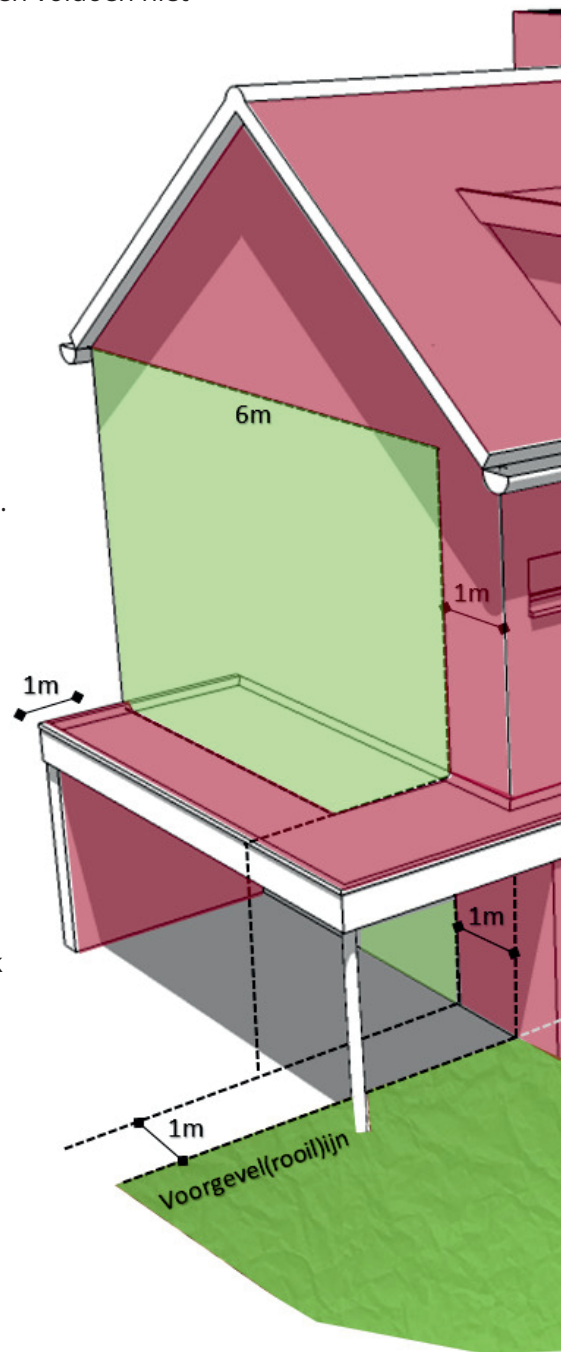
Daarnaast moet de buitenunit op een maximale hoogte hangen van 6 meter. Het advies is de unit zo laag mogelijk te hangen waardoor deze minder in het zicht valt. Hierbij mag de buitenunit inclusief de bevestigingsconstructie niet meer dan 50 centimeter, gemeten vanuit de gevel tot de buitenkant van de unit uitsteken.

1B. Bouwwerkinstallatie op een dak

Als u de buitenunit op uw dak wilt plaatsen, moet u rekening houden met het type dak. U mag geen buitenunit plaatsen op een hellend dak of een dak anders dan een plat dak. Het dak van een dakkapel valt ook niet onder de vergunningsvrije voorwaarden.

Wilt u de buitenunit plaatsen op een plat dak zoals hierboven beschreven, dan gelden er voorwaarden voor de afmetingen en de locatie van de buitenunit. De unit moet ook op een afstand van meer dan 1 meter achter de voorgevel(rooi)lijn* zijn geplaatst.

Daarnaast moet de buitenunit op een afstand van minimaal 1 meter van de dakrand worden geplaatst. Dit geldt niet voor de dakrand gelegen aan of tegen uw gevel of aan het achtererfgebied*. Bovendien mag de buitenunit niet meer dan 50 centimeter boven de afgewerkte dakrand uitsteken. Hierop geldt een uitzondering. Die uitzondering vindt u op de volgende pagina.



Figuur 1.
Schematische tekening

Uitzondering

Als u de buitenunit op een plat dak plaatst binnen 50 centimeter gemeten vanuit een gevel tot buitenkant buitenunit inclusief bevestigingsconstructie, dan geldt een uitzondering op de maximaal gestelde hoogte van 50 centimeter.

De maximale hoogte mag dan 1 meter bedragen gemeten vanaf de afgewerkte dakrand* tot bovenkant buitenunit. In hoofdstuk IV leggen we dit uit aan de hand van een tekening (figuur 2 pagina 9).

2. Bouwwerkinstallatie op de grond

Deze situatie is niet weergegeven in de tekening hiernaast. U vindt de uitleg terug in hoofdstuk IV op pagina 10.

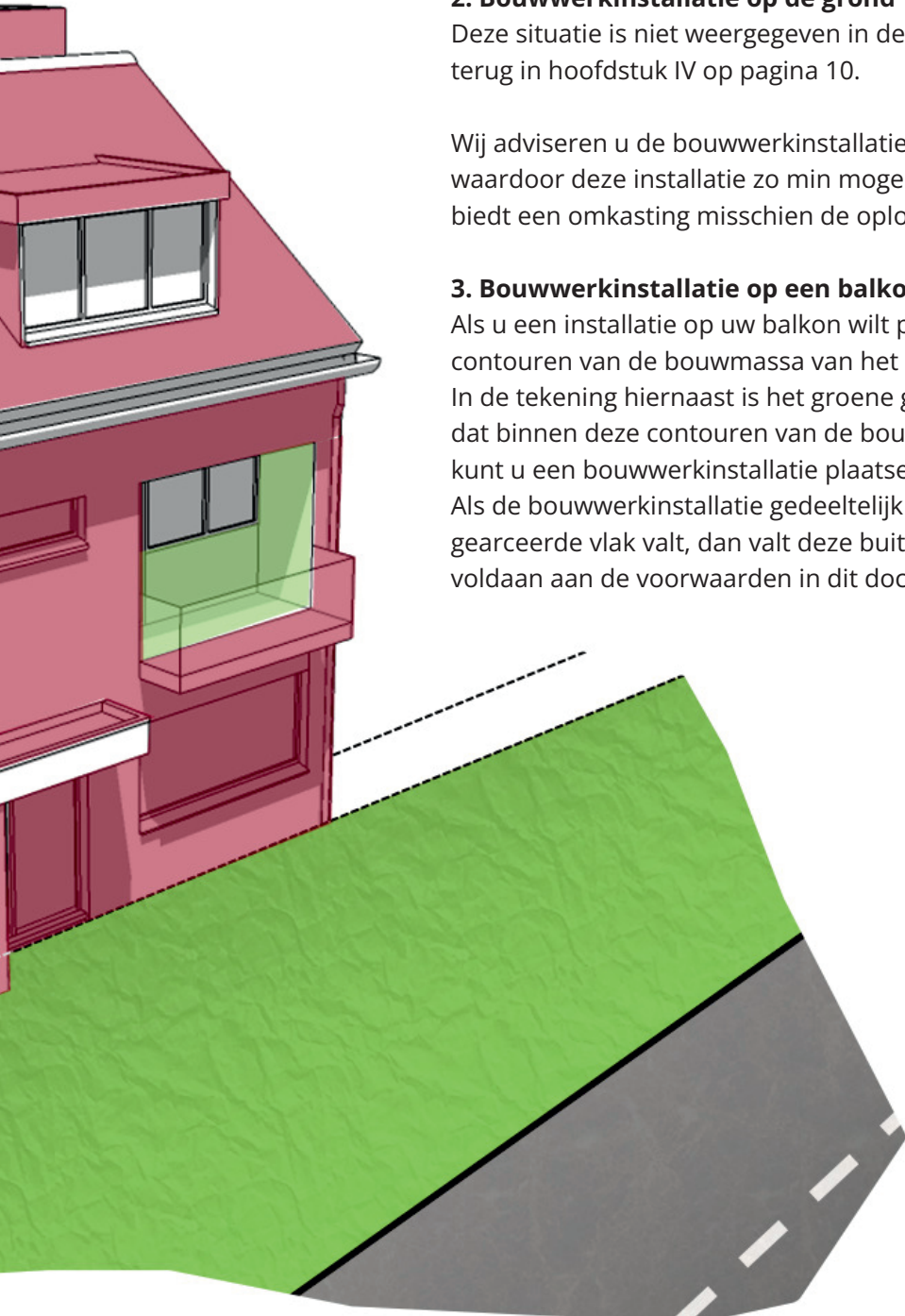
Wij adviseren u de bouwwerkinstallatie op de grond strategisch te plaatsen waardoor deze installatie zo min mogelijk in het zicht valt. Als dat niet kan, biedt een omkasting misschien de oplossing.

3. Bouwwerkinstallatie op een balkon

Als u een installatie op uw balkon wilt plaatsen, dan moet deze binnen de contouren van de bouwmassa van het hoofdgebouw liggen.

In de tekening hiernaast is het groene gedeelte het gedeelte van het balkon dat binnen deze contouren van de bouwmassa valt. Binnen het groene vlak kunt u een bouwwerkinstallatie plaatsen.

Als de bouwwerkinstallatie gedeeltelijk of helemaal in het met rood gearceerde vlak valt, dan valt deze buiten de contouren en wordt niet meer voldaan aan de voorwaarden in dit document.



Hoofdstuk III

Algemene bepalingen

1. Begrippenlijst

Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied*, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Afgewerkte dakrand: is de rand van het dak die bijvoorbeeld is afgewerkt met een daktrim (aluminium strook, red.), boeiboord over iets vergelijkbaars.

Buitenunit: het buitendeel van een airconditioningssysteem, koelmotoren, koelinstallaties, warmtepomp of daarmee gelijk te stellen installaties of systemen. Deze unit kan worden aangemerkt als een (deel van een) installatie voor warmte- of koudeopwekking.

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bouwmassa: de bouwmassa omvat het hele gebouw of het totaal van gebouwen in een complex.

Bouwvolume: het bruto-bouwvolume is het volume dat wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld.

Buitenunit: een technisch onderdeel van airconditioningssysteem, warmtepomp of daarmee gelijk te stellen systeem dat aan de buitenlucht is blootgesteld, ter ondersteuning van de betreffende installaties of systemen.

Grondgebonden woning: een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan 1 van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Een appartement bijvoorbeeld is geen grondgebonden woning.

Hoofdgebouw: gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

Bouwwerkinstallatie: voor het functioneren van een bouwwerk of een gedeelte daarvan dat een noodzakelijke voorziening is, van niet-bouwkundige aard. Onder bouwwerkinstallatie wordt een verzameling gemaakt van systemen zoals airconditioningssystemen, warmtepompen of daarmee gelijk te stellen installaties of systemen (installaties voor warmte- en koudeopwekking).

Langst gemeten zijde: dit is de zijde, uitgaande van de maataanduiding (lengte x breedte x hoogte) die aangemerkt kan worden als zijnde de lengte van de betreffende unit. Dit is de zijde die vanuit horizontaal oogpunt aangemerkt kan worden als zijnde de langst gemeten zijde.

Maaiveld: aanduiding voor de hoogte van de grondoppervlakte. Dit betreft de bovenzijde van een natuurlijk- of afgewerkt terrein.

Openbaar toegankelijk gebied: wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor Besluit bouwwerken leefomgeving – geconsolideerde Staatsbladversie 171 de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Setback: een bovenste verdieping die 'terug' ligt (binnen de contouren van het bouwwerk) en soms voorzien is van een dakterras of balkon.

Voorgevel(rooi)lijn: de voorgevel(rooi)lijn is een denkbeeldige lijn waarop doorgaans de voorgevel van de woning is geplaatst.

2. Algemene voorwaarden

1. De voorwaarden die verder zijn gesteld in dit document om vergunningsvrij een buitenunit van een bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking te plaatsen, gelden alleen voor een maximum van 2 buitenunits voor de grondgebonden woning* en bijbehorende bouwwerken*. Dit geldt voor alle in dit document genoemde locaties. Dat betekent dat aan de gevel, op het plat dak, op de grond en op een in pandig balkon samen maximaal 2 buitenunits in aanmerking komen om vergunningsvrij betiteld te worden. Als het er meer zijn, dan geldt voor deze extra units een vergunningplicht.
2. Er wordt gesproken over één buitenunit als dit gedeelte van de bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking een maximale afmeting heeft van (l x b x h) 90 x 40 x 70 centimeter. Als het een dubbele buitenunit betreft die visueel aan te merken is al één geheel, met een maximale afmeting van (l x b x h) 100 x 40 x 140 centimeter, dan wordt deze aangemerkt als twee buitenunits van de bouwwerkinstallatie voor warmte- of koudeopwekking.
3. Tenzij anders is bepaald, worden de waarden die in dit document in meter of m² zijn uitgedrukt op de volgende manier gemeten:
 - a. afstand loodrecht
 - b. hoogte vanaf het aansluitend afgewerkte terrein waarbij plaatselijk wordt gemeten, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.
4. Bij de toepassing van de bij punt 3 omschreven meetwijze, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkte terrein het hoogste is.
5. Dit document is alleen van toepassing op grondgebonden woningen* waarbij het hoofdgebouw* hoofdzakelijk wordt gebruikt voor woonfunctie. Daar waar gesproken wordt over een woning, wordt bedoeld een grondgebonden woning*. Ondergeschikte functies zoals aan huis gebonden beroep waarbij de hoofdfunctie van het hoofdgebouw* wordt beschouwd als woonfunctie, komt hiervoor in aanmerking.
6. De buitenunits van een bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking moeten altijd voldoen aan de technische eisen die zijn opgenomen in het Bbl en aan andere op deze bouwwerkinstallaties geldende wet- en regelgeving.
7. Bij het bepalen van de afmetingen van de buitenunit moet ook de bevestigingsconstructie worden meegerekend. Steken de bevestigingsbeugels of het regelwerk voor of boven de buitenunit uit dan tellen deze mee in het bepalen van de maten.

Hoofdstuk IV

Wettelijk kader

Op grond van de Omgevingswet moeten bouwwerkinstallaties die onderdeel uitmaken van een bouwwerk tot dat bouwwerk gerekend worden. Een vast opgestelde of ingebouwde airco-installatie of warmtepomp is dus onderdeel van het gebouw waarin de bouwwerkinstallatie wordt geplaatst. Het plaatsen van een betreffende installatie is daarmee het veranderen van het bouwwerk waarin, waarop en/of waaraan de installatie wordt geplaatst. Hiervoor is in beginsel een omgevingsvergunning nodig.

In artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet (Ow) is bepaald dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten voor zover het gaat om een bij Algemene maatregel van bestuur (AMvB) aangewezen geval. De betreffende AMvB is het Bbl. Onder bouwen wordt verstaan: het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

In het Bbl is opgenomen voor welke bouwactiviteiten een omgevingsvergunning is vereist. In artikel 2.25 is dit bepaald voor bouwwerken met een dak. In artikel 2.26 is dit bepaald voor bouwwerken zonder dak, zoals een bouwwerkinstallatie voor koude- en warmteopwekking bij, aan, op of nabij een grondgebonden woning. Op basis van dit artikel 2.26 is een omgevingsvergunning nodig als de installatie hoger is geplaatst dan 5 meter. In artikel 2.27 lid 1 onder b van het Bbl is echter een uitzondering gemaakt op deze vergunningplicht, als door de wijziging de draagconstructie, de brandcompartimentering en de isolatie van de gevel niet wijzigt. In principe wijzigt dit niet door het plaatsen van een installatie en is dit daardoor als vergunningsvrij aan te merken voor de

bouwactiviteit. Het plaatsen van een installatie onder de 5 meter is op basis van artikel 2.26 rechtstreeks vergunningvrij voor de bouwactiviteit.

Dit betekent overigens niet dat helemaal geen omgevingsvergunning nodig is voor het plaatsen van een bouwwerkinstallatie voor koude- en warmteopwekking. De plek waar de bouwwerkinstallatie wordt geplaatst of gehangen bepaalt of een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig is.

Hierbij maken we een verschil tussen:

1. Bouwwerkinstallatie aan een gevel of op het dak
2. Bouwwerkinstallatie op of nabij de grond van een woning
3. Bouwwerkinstallatie op een balkon.

1. Bouwwerkinstallatie aan een gevel of op het dak van een woning/bijbehorend bouwwerken*

Artikel 2.29 van het Bbl bepaalt voor welke categorieën en in welke gevallen ook voor de omgevingsplanactiviteit geen omgevingsvergunning is vereist. Het plaatsen van een bouwwerkinstallatie aan een gevel of op het dak van een woning/bijbehorend bouwwerk* wordt niet genoemd en valt niet onder een van de uitzonderingen, zoals deze zijn opgenomen in artikel 2.29. Dit betekent dat een toets aan het omgevingsplan gemeente Maastricht nodig is om te bepalen of een omgevingsvergunning is vereist.

In het omgevingsplan gemeente Vlissingen is in artikel 22.26 een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. In artikel 22.27 staat opgenomen wanneer artikel 22.26 niet van toepassing is.

Op grond van artikel 22.27 onder i geldt de vergunningplicht van artikel 22.26 niet voor het veranderen van een bouwwerk, mits geen sprake is van uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en geen sprake is van uitbreiding van het bouwvolume.

Artikel 22.24 van het omgevingsplan gemeente Vlissingen bepaalt de wijze van meten. Onder c van dit lid is bepaald dat maten buitenwerks worden gemeten, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

Deze meetbepaling kan relevant zijn bij de beoordeling of sprake is van een uitbreiding van het bouwwerk. Daarbij moet wel worden beoordeeld of de buitenunit, gelet op aard, omvang, plaatsing en uitstraling, kan worden aangemerkt als een uitstekend deel van ondergeschikte aard.

Als een verandering aan het bouwwerk wordt aangebracht die 0,5 meter of minder uitsteekt en sprake is van een uitstekend deel van ondergeschikte aard, dan kan dit bij de toepassing van de meetbepalingen buiten beschouwing blijven. In dat geval kan worden aangenomen dat geen sprake is van uitbreiding van het bouwvolume, mits ook geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte plaatsvindt en aan de overige voorwaarden van artikel 22.27 onder i wordt voldaan.

Voor een dergelijke verandering aan een bouwwerk is dan geen omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 22.26. Dit geldt echter alleen als ook de algemene afbakeningseisen en eventuele beperkingen vanwege cultureel erfgoed, zoals monumenten of een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht, niet aan vergunningvrij bouwen in de weg staan. Artikel 22.28 beperkt de toepassing van artikel 22.27 onder meer bij monumenten en rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.

Van belang is dus te bepalen wanneer een buitenunit als uitstekend deel van ondergeschikte aard kan worden beschouwd. Daarbij kan onder meer worden gekeken naar de afmetingen van de unit, de mate waarin deze buiten de gevel uitsteekt, de zichtbaarheid vanaf openbaar toegankelijk gebied, de bevestigingswijze en de verhouding tot het hoofdgebouw. Bij twijfel ligt het voor de hand om de plaatsing niet zonder meer als vergunningvrij aan te merken, maar een concrete beoordeling aan het omgevingsplan te laten plaatsvinden.

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor een unit aan een gevel of op een plat dak van een woning/bijbehorend bouwwerk als sprake is van de volgende situaties:

A. Aan een gevel van een woning/bijbehorend bouwwerk:

- Maximaal 2 buitenunits per gevel
- In totaal maximaal 2 buitenunits per woning (inclusief bijbehorend bouwwerken*)
- Aan de achtergevel of een gevel, niet naar openbaar toegankelijk gebied* gekeerde zijde
- Minimaal 1 meter achter de voorgevel(rooi)-lijn* van de woning
- Maximaal 0,5 meter uitstekend gemeten vanuit de gevel van het gebouw waarop de unit is bevestigd
- Maximale hoogte van 6 meter (gemeten vanaf maaiveld, ter plaatse van de airco, tot onderzijde airco)
- Niet zijnde een monument of een pand gelegen in een beschermd stadsgezicht.

B. Op het (plat dak) dak van een woning/bijbehorend bouwwerk:

- Maximaal 2 buitenunits per plat dak
In totaal maximaal 2 buitenunits per woning (inclusief bijbehorend bouwwerken*)

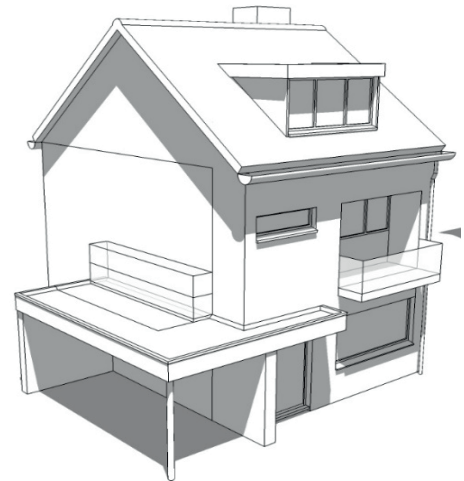
- Op een plat dak waarbij de langst gemeten zijden van de buitenunit niet naar het openbaar toegankelijk gebied* zijn gesitueerd
- Minimaal 1 meter achter de voorgevel(rooi)-lijn* van de woning
- Minimaal 1 meter van de dakrand af. De gestelde afstand is niet van toepassing als het gaat om de zijden gelegen aan de woning/bijbehorend bouwwerk* of grenzend aan het achtererfgebied*
- Maximaal 0,5 meter uitstekend gemeten vanaf bovenzijde van de afgewerkte dakrand*
- Niet aan of op een dakkapel
- Niet zijnde een monument of gelegen in een beschermd stadsgezicht.

Uitzondering*

Als de boven gestelde hoogte van maximaal 0,5 meter niet kan worden behaald, maar wel binnen de kaders blijft die gesteld zijn voor een vergelijkbare situatie van een buitenunit aan een gevel, mag worden afgeweken van de gestelde hoogte. Deze uitzondering is enkel van toepassing als aan de onderstaande eisen kan worden voldaan:

Maximaal 2 buitenunits per plat dak

- In totaal maximaal 2 buitenunits per woning (inclusief bijbehorend bouwwerken*)
- Op een plat dak waarbij de langst gemeten zijden van de buitenunit niet naar het openbaar toegankelijk gebied* zijn gesitueerd
- Minimaal 1 meter achter de voorgevel(rooi)-lijn* van de woning
- Maximaal 0,5 meter uitstekend gemeten vanuit de aangrenzende gevel
- Maximaal 1 meter uitstekend gemeten vanaf bovenzijde van de afgewerkte dakrand
- Niet aan of op een dakkapel
- Niet zijnde een monument of een pand gelegen in een beschermd stadsgezicht.



Figuur 2.

De oranje gearceerde balk geeft schematisch de contouren aan waarbinnen de gestelde hoogte van 0,5 meter kan worden overschreden tot maximaal 1 meter.

Deze uitzondering is alleen van toepassing binnen een strook van 0,5 meter horizontaal gemeten vanuit de aangrenzende gevel, binnen het met groen aangeduide dakvlak.

2. Bouwwerkinstallatie op of nabij de grond van een woning

Artikel 2.29 van het Bbl bepaalt voor welke categorieën en in welke gevallen voor de omgevingsplanactiviteit geen omgevingsvergunning is vereist.

In artikel 2.29 lid r is bepaald dat geen omgevingsvergunning is vereist voor de omgevingsplanactiviteit voor een ander bouwwerk in het voor- of achtererfgebied*, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 1 meter en
- b. de oppervlakte niet meer dan 2 m².

Als de bouwwerkinstallatie voor warmte- en koudeopwekking voldoet aan de boven gestelde voorwaarden, dan mag deze vergunningsvrij in zowel het voor- als achtererfgebied* worden geplaatst.

Let op:

De buitenunits van de bouwwerkinstallatie moeten op de grond bevestigd zijn, niet hangend aan de gevel of geplaatst op een plat dak.

Op of nabij de gronden van een woning:

- Maximaal 1 meter hoog (vanaf het aansluitend afgewerkt terrein)
- Op de grond bevestigd (niet hangende aan de gevel)
- Maximale oppervlakte van 2 m² (oppervlakte buitenunits bij elkaar opgeteld)
- Niet zijnde een monument of een pand gelegen in een beschermd stadsgezicht.

3. Bouwwerkinstallatie op een balkon

Artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bepaalt voor welke categorieën bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. Het plaatsen van een buitenunit van een airco of warmtepomp op of aan een balkon wordt niet als afzonderlijke categorie genoemd in artikel 2.29 Bbl. Voor zover de plaatsing niet onder één van de in artikel 2.29 Bbl genoemde vergunningvrije gevallen valt, moet worden beoordeeld of op grond van het omgevingsplan gemeente Vlissingen een omgevingsvergunning is vereist.

In het omgevingsplan gemeente Vlissingen is in artikel 22.26 een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. In artikel 22.27 staat opgenomen wanneer artikel 22.26 niet van toepassing is. Op grond van artikel 22.27 onder i geldt de vergunningplicht van artikel 22.26 niet voor het veranderen van een bouwwerk, mits geen sprake is van uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en geen uitbreiding van het bouwvolume.

Als het gaat over een inpandig balkon of een balkon met een setback waardoor een gedeelte hiervan binnen de bouwmassa van het hoofdgebouw valt, kan mogelijk worden aangenomen dat geen sprake is van uitbreiding van het bouwvolume. In dat geval kan de plaatsing op grond van artikel 22.27 onder i vergunningvrij zijn voor de omgevingsplanactiviteit, mits ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Kan hier niet of enkel gedeeltelijk aan worden voldaan omdat de bouwwerkinstallatie buiten de contouren van het hoofdgebouw valt of aan de buitenzijde van de gevel wordt bevestigd, waardoor mogelijk een uitbreiding van het bouwvolume plaatsvindt, dan is artikel 22.27 onder i mogelijk niet van toepassing en kan voor het plaatsen hiervan een vergunningplicht gelden voor de omgevingsplanactiviteit.

Daarbij moet altijd afzonderlijk worden beoordeeld of sprake is van een monument, voorbeschermd monument of een locatie binnen een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. In die gevallen gelden beperkingen op de vergunningvrije mogelijkheden.

Op een balkon kan plaatsing mogelijk vergunningvrij zijn wanneer:

- de buitenunit wordt geplaatst binnen de bestaande bouwmassa of binnen de bestaande gevelcontour;
- geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte plaatsvindt;
- geen uitbreiding van het bouwvolume plaatsvindt;
- geen sprake is van een monument, voorbeschermd monument of een locatie waarvoor aanvullende erfgoedregels gelden;
- ook aan de overige regels van het omgevingsplan en het Bbl wordt voldaan.

Op een balkon:

- Gesitueerd binnen de contouren van de bouwmasa van het hoofdgebouw
- Niet zijnde een monument of een pand gelegen in een beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk V

Welstand

Geadviseerd wordt vanuit de Welstandscommissie om het leidingwerk van de bouwwerkinstallatie zoveel mogelijk inpandig op te lossen. Als dat niet kan, moet het leidingwerk gebundeld worden en afgestemd worden op de kleur van de gevel.

Verder wordt ook geadviseerd de airco zo laag mogelijk op de gevel te plaatsen, zoveel mogelijk uit het zicht en af te stemmen op de kleur van de gevel of te voorzien van een passende omkasting.

Als voor de plaatsing een omgevingsvergunning nodig is, wordt het bouwplan vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand. Artikel 22.29 van het omgevingsplan bepaalt dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Daarnaast bevat artikel 22.7 van het omgevingsplan gemeente Vlissingen een repressieve welstandsnorm. Het uiterlijk van bestaande bouwwerken en vergunningvrije bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Als daarvan sprake is, kan het college daartegen handhavend optreden.

Voor de gemeente Vlissingen geldt het criterium dat bij een ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces. Dat wil zeggen een

buitensporigheid in het uiterlijk van het bouwwerk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het gaat in gevallen van een exces altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving.

Proclaimer

Dit document is een uitgave van de gemeente Vlissingen. Wij zijn verantwoordelijk voor de inhoud ervan en doen er alles aan om die actueel en kloppend te houden. Komt u in dit document toch informatie tegen die niet (meer) klopt? Laat het ons weten: gemeente@vlissingen.nl