

Bouwen onder de Omgevingswet

Informatieavond Wkb 16 april 2024

Henry de Roo



“De knip”

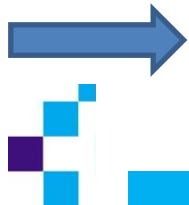


Bouwen in de Omgevingswet

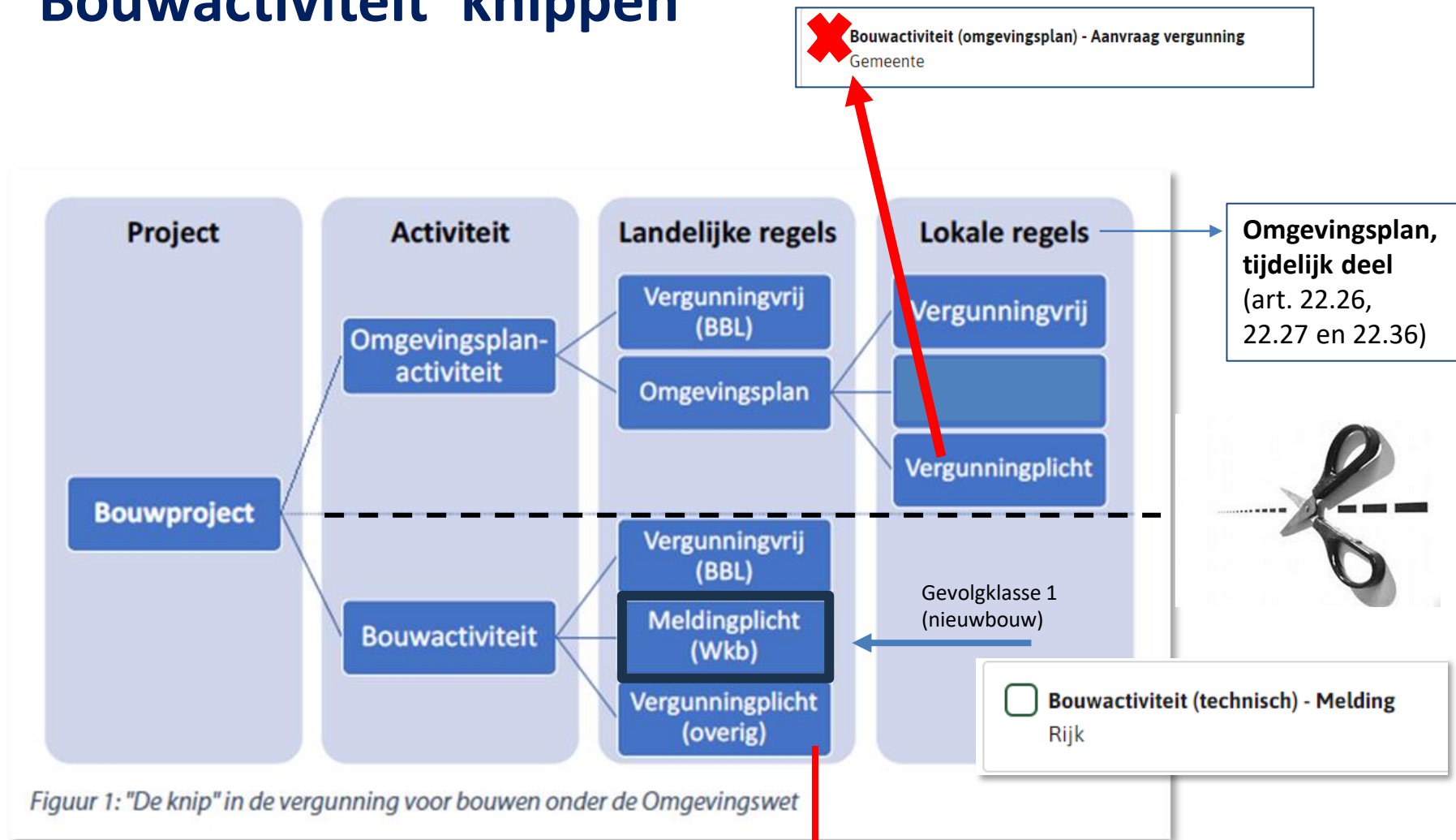
Twee toestemmingen bij bouwactiviteit ('de knip')

- **1. Omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke bouwactiviteit)**
 - Ruimtelijk en planologische toets uit voormalig bestemmingsplan
 - Welstandstoets en (soms) bodemonderzoek
 - Gemeente bepaalt uiteindelijk (< 2032) 'eigen' regels in één omgevingsplan

- **2. Bouwactiviteit (technisch)**
 - Toets aan technische voorschriften Bbl (lees: voormalig Bouwbesluit 2012)
 - Veel bouwactiviteiten zijn vergunningvrij (maar niet regelvrij!) geworden.
 - Wat niet vergunningvrij is, blijft vergunningplichtig 'bouwactiviteit (technisch)' **behalve:**
 - Bij 'gevolgklasse 1' schakelt de initiatiefnemer / aannemer een **kwaliteitsburger** in:
 - Toetsing en toezicht technische voorschriften Bbl **niet** meer door de gemeente
 - Indienen (bouw- en gereed)melding bij de gemeente Zwartewaterland



Bouwactiviteit 'knippen'



Omgevingsvergunning, *voor zover / tenzij...*

Een (*technisch*) bouwactiviteit (art. 5.1 lid 2.a Ow) is omgevingsvergunningplichtig, **voor zover** aangewezen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, art. 2.25 en 2.26).

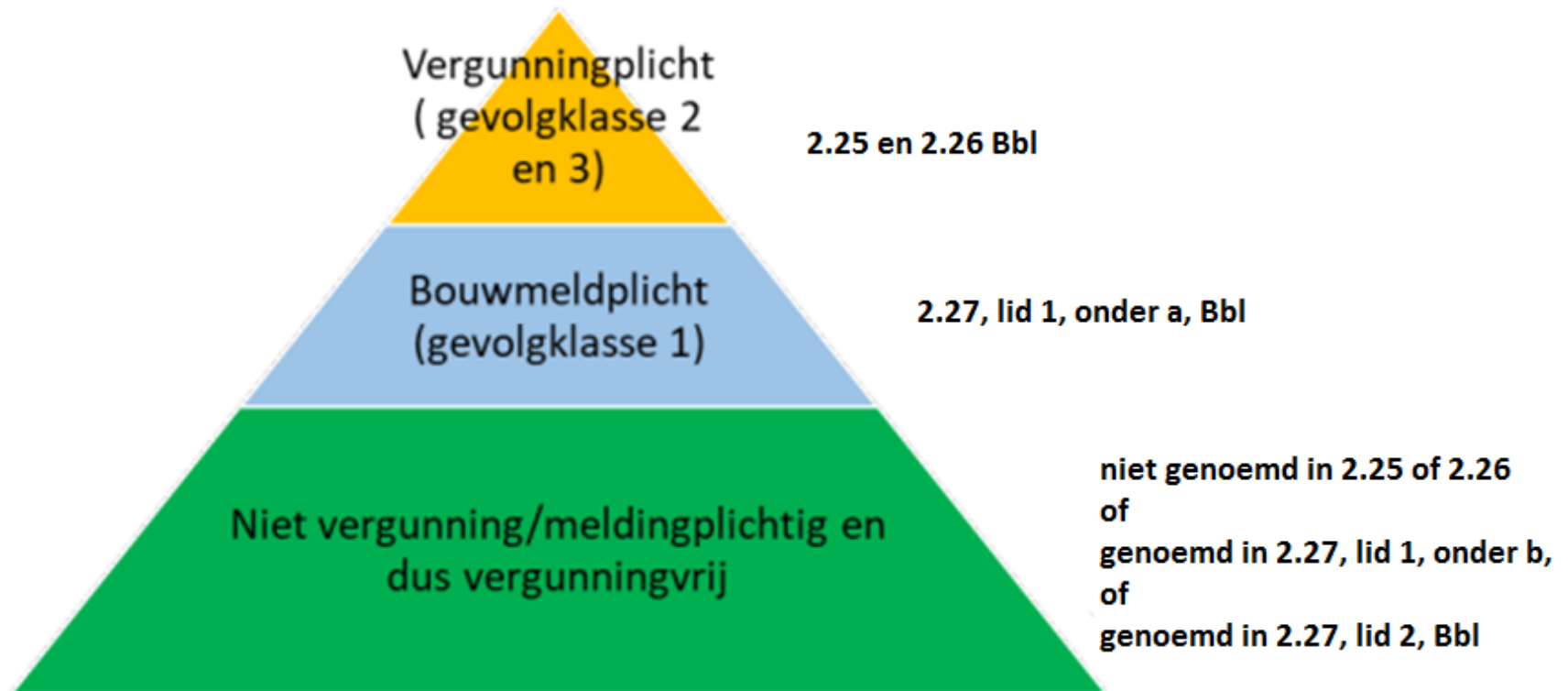


In beginsel is een **omgevingsplanactiviteit (m.b.t. bouwen)** omgevingsvergunningplichtig (artikel 5.1 lid 1.a Ow), **tenzij...**

1. art. 2.29 Bbl: **landelijke (Rijks)regels**, hoeft **niet** aan omgevingsplan te voldoen
2. art. 22.36 : **Omgevingsplan, tijdelijk deel** hoeft **niet** aan omgevingsplan te voldoen
3. art. 22.27 : **Omgevingsplan, tijdelijk deel** (vergunningvrij), maar wel aan omgevingsplan voldoen



Minder vergunningplichtige technische bouwactiviteiten



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



Voor- en achterkant-principe verdwijnt

Bouwactiviteit (technisch):

- Veiligheid als basis
- Bouwwerken met laag risicoprofiel zijn (bouwtechn.) vergunningvrij
- Alle *'ruimtelijke' eisen** zijn geschrapt, bijv:
 - Achtererfgebied
 - Openbaar toegankelijk gebied
- *Regelt het Omgevingsplan / ruimtelijke bouwactiviteit (Opa)*

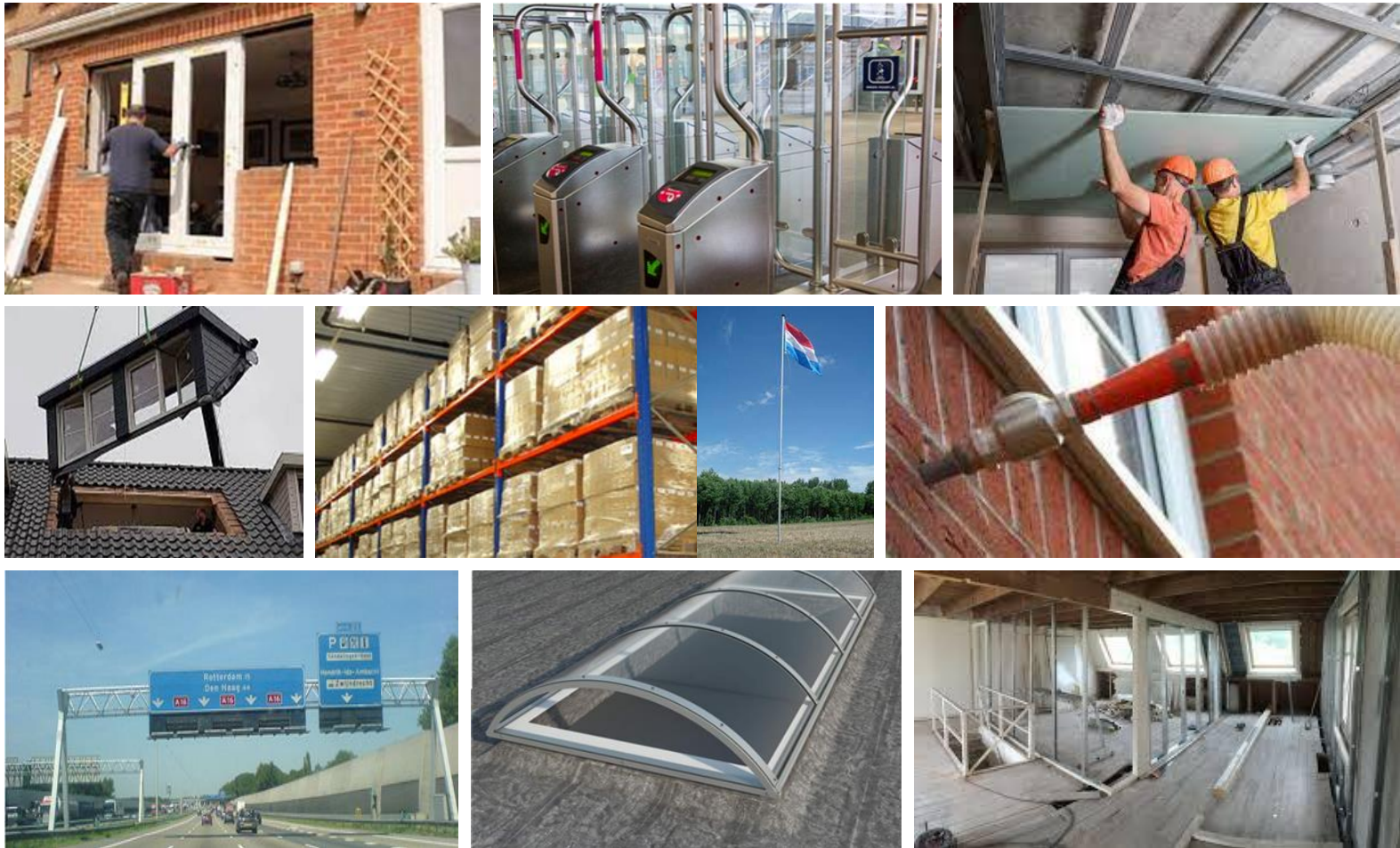


Bouwactiviteit (technisch): **meer (!)** vergunningsvrij



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

Bouwactiviteit (technisch): **meer (!)** vergunningsvrij



Is bouwactiviteit techn. vergunningvrij dan is inzet **kwaliteitsborger** niet vereist!

Omgevingsvergunning bouwactiviteit (technisch): (bouwwerken met of zonder een dak)



Omgevingsvergunning technisch bouwactiviteit, tenzij sprake is van
gevolgklasse 1 bouwwerk > [bouwmelding](#) + [kwaliteitsborger](#)



Gevolgklasse 1



In het Besluit bouwwerken leefomgeving is beschreven welke bouwwerken in de nieuwe wet onder gevolgklasse 1 vallen. Het gaat om het bouwen en verbouwen van de volgende vergunningplichtige bouwwerken:

1. Vrijstaande eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen, inclusief eventuele garages en andere soorten aanbouwen. Voorwaarde is dat deze woningen op de grond staan en niet op een ander bouwwerk of op een andere woning worden gebouwd. Appartementen zijn dus uitgesloten van gevolgklasse 1. Ook woningen bedoeld voor kamergewijze verhuur, zoals studentenhuizen, en zorgwoningen vallen niet onder gevolgklasse 1.
2. Woonboten en andere drijvende woningen.
3. Vakantiehuysjes en andere vakantieverblijven. Ook hier zijn vakantieappartementen en dergelijke weer uitgesloten.
4. Bedrijfshallen en fabriekspanden van maximaal twee verdiepingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om hallen bedoeld voor opslag of productie, inclusief een kantoor of kantine, magazijnen, kassen en dergelijke. Kantoorgebouwen, winkelpanden en dergelijke vallen niet onder gevolgklasse 1.
5. Opslagruimten, magazijnen en andere bouwwerken vallend onder punt 4 van maximaal twee verdiepingen die gebouwd worden bij kantoren, winkels en dergelijke.
6. Fiets- en voetgangersbruggen met een overspanning van maximaal 20 meter over wegen en spoor- en waterwegen. Worden de bruggen gebouwd over provinciale wegen of rijkswegen dan vallen ze niet over gevolgklasse 1.
7. Overige bouwwerken bedoeld voor wegen (geen viaducten en dergelijke), vaarwegen, stroomvoorziening, en dergelijke als ze niet hoger dan 20 meter, bovengrond gebouwd en niet waterkerend zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kleine windmolens, keermuren en zendmasten.

Welke bouwwerken vallen onder de gevolgklasse 1 en welke niet?

De hiervoor genoemde bouwwerken vallen niet onder gevolgklasse 1 als:

- Het monumenten zijn. Dit geldt zowel voor rijksmonumenten als voor monumenten die door de gemeente of de provincie zijn aangewezen. Of een bepaald bouwwerk een monument is, kunt u vinden in het Rijksmonumentenregister¹ of navragen bij de gemeente.
- Er een melding brandveilig gebruik verplicht is. Een melding brandveilig gebruik is bijvoorbeeld verplicht voor bedrijfspanden bedoeld voor meer dan 150 personen.²
- Er in het gebouw milieubelastende activiteiten plaatsvinden waar een vergunning voor nodig is. Of een vergunning nodig is, is geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Er een gelijkwaardige oplossing is toegepast voor de constructieve veiligheid of de brandveiligheid. Dit wil zeggen dat er een oplossing is gekozen die niet standaard in de bouwregelgeving wordt genoemd. In dat geval moet het bouwplan door de gemeente worden beoordeeld.

Wkb (uiteindelijk) ook bij verbouwen !

(indien technisch bouwactiviteit niet vergunningvrij is)



POLITIEK

Verbouwingen vallen op zijn vroegst in 2025 onder de Wkb

Verbouwingswerkzaamheden hoeven voorlopig niet gecontroleerd te worden door speciale kwaliteitsborgers. Verder wil de minister van geen wijken weten.



Verbouwen volgens Bbl: *het geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te veranderen of een te vergroten bouwwerk*

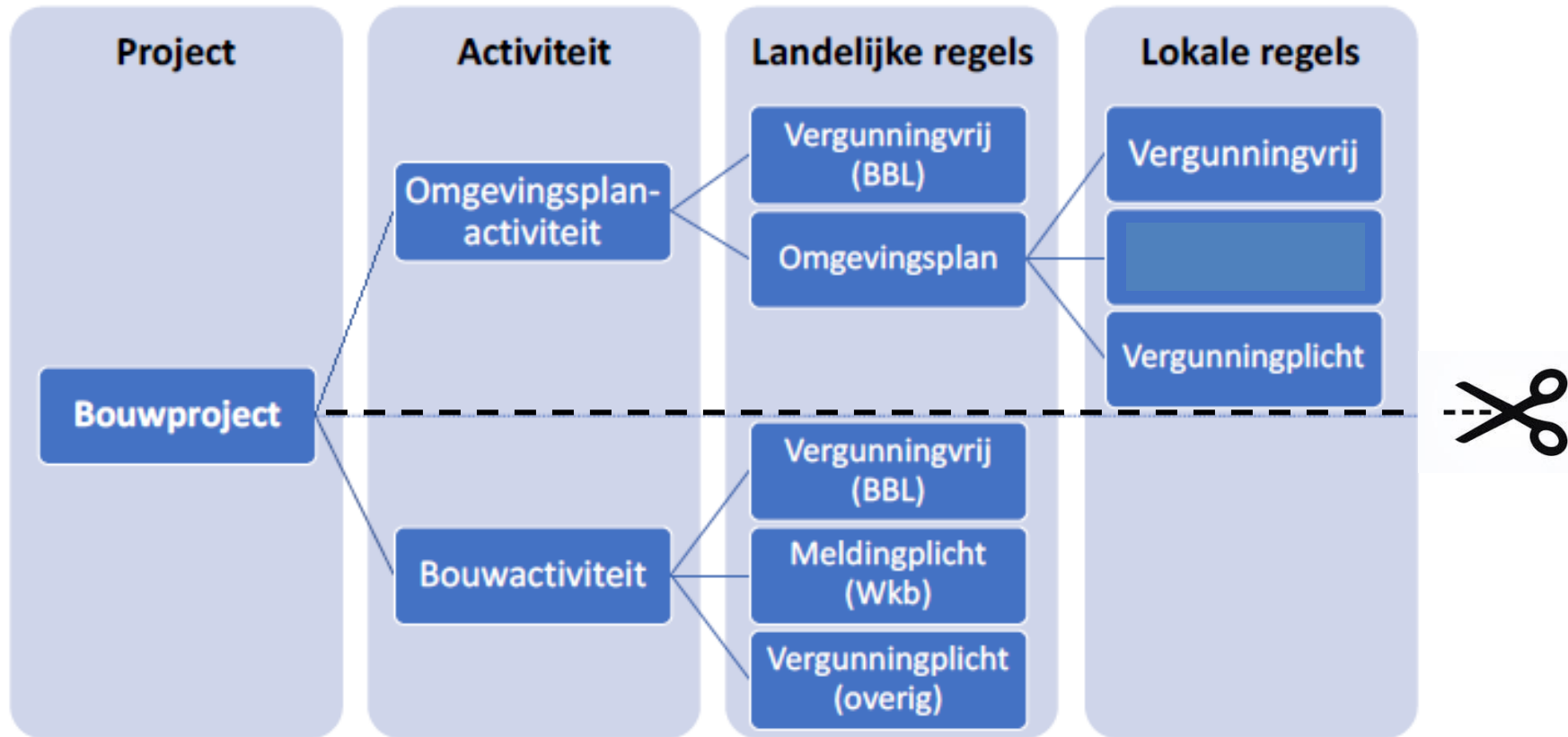
ZO

**DAT WAREN
DE REGELS**

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

Loesje

Bouwen in de Omgevingswet



Figuur 1: "De knip" in de vergunning voor bouwen onder de Omgevingswet

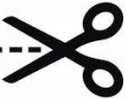


Voorbeelden



Ruimtelijk bouwactiviteit:

- Vergunningvrij of Omgevingsvergunning (bouwactiviteit, omgevingsplan)
 - Wel/niet achtererfgebied
 - Max 5 meter hoog etc



Technisch bouwactiviteit:

- Vergunningvrij
 - Op de grond staand
 - Lager dan 5 meter



Voorbeelden



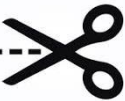
Ruimtelijk bouwactiviteit:

- Vergunningvrij
 - Bijv. achterdakvlak, en voldoet overige 'vergunningvrije regels'



Technisch bouwactiviteit:

- Vergunningvrij
 - Elk dakkapel
 - Ongeacht plek in het dakvlak



Voorbeelden



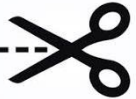
Ruimtelijk bouwactiviteit:

- Omgevingsvergunning
(bouwactiviteit, omgevingsplan)
 - Voordakvlak
 - Geen plat dak
 - Te hoog in het dakvlak



Technisch bouwactiviteit:

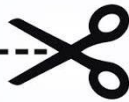
- Vergunningvrij
 - Elk dakkapel
 - Ongeacht plek in het dakvlak



Voorbeelden

Ruimtelijk bouwactiviteit:

- Omgevingsvergunning
(bouwactiviteit, omgevingsplan)



Technisch bouwactiviteit:

- Gevolgklasse 1 (woning)
- Bouwmelding +
kwaliteitsborger

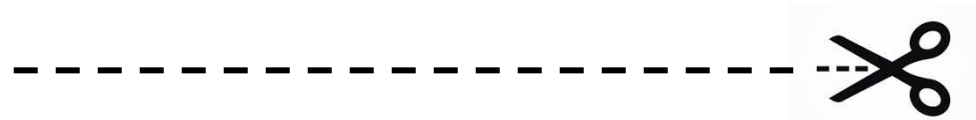


Voorbeelden



Ruimtelijk bouwactiviteit:

- Omgevingsvergunning
(bouwactiviteit, omgevingsplan)



Technisch bouwactiviteit:

- Gevolgklasse 1 bouwwerk
 - Windmolen < 20 meter
 - Brug > 5 meter, lengte < 20 meter én niet over Rijks/Provinciale wegen
- Bouwmelding + kwaliteitsborger

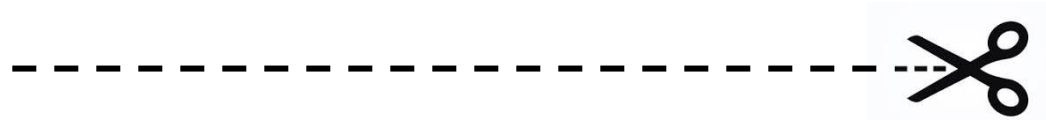


Voorbeelden



Ruimtelijk bouwactiviteit:

- Omgevingsvergunning
(bouwactiviteit, omgevingsplan)



Technisch bouwactiviteit:

- Gevolgklasse 1 bouwwerk
 - Industriefunctie
 - $BC < 2500 \text{ m}^2$
 - Geen milieuvergunning en/of melding brandveilig gebruik ($< 150 \text{ pp}$)
- Bouwmelding + kwaliteitsborger



Voorbeelden



Ruimtelijk bouwactiviteit:

- Omgevingsvergunning (bouwactiviteit, omgevingsplan)



Technisch bouwactiviteit:

- *Vooralsnog 'gewoon'* Omgevingsvergunning, indien:
 - Bouwwerk met een dak
 - Hoger dan 5 meter
 - Niet op de grond staand



POLITIEK

Verbouwingen vallen op zijn vroegst in 2025 onder de Wkb

Verbouwingswerkzaamheden hoeven voorlopig niet gecontroleerd te worden door speciale kwaliteitsborgers. Verder wil de minister van geen wijken weten.



Voorbeelden



Ruimtelijk bouwactiviteit:

- Omgevingsvergunning (bouwactiviteit, omgevingsplan)



Technisch bouwactiviteit:

- *Vooralsnog 'gewoon'* Omgevingsvergunning, indien:
 - Bouwwerk met een dak
 - Hoger dan 5 meter
 - Niet op de grond staand

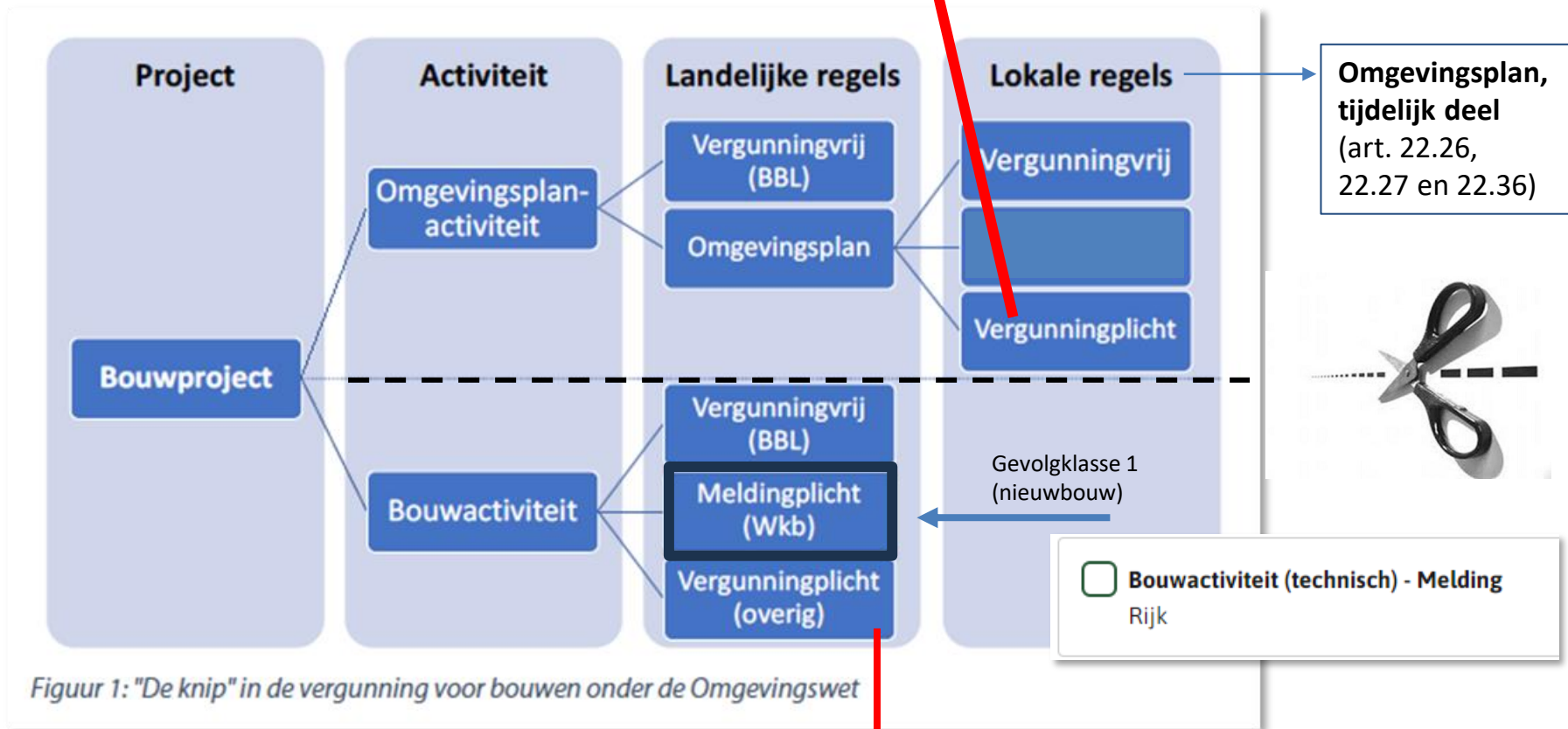


POLITIEK

Verbouwingen vallen op zijn vroegst in 2025 onder de Wkb

Verbouwingswerkzaamheden hoeven voorlopig niet gecontroleerd te worden door speciale kwaliteitsborgers. Verder wil de minister van geen wijken weten.

Bouwactiviteit 'knippen'



X **Bouwactiviteit (technisch) - Aanvraag vergunning**
Rijk



ZO

**DAT WAREN
DE REGELS**

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

Loesje

Postbus 1345

6001 SA Arnhem

www.loesje.nl



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