

DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE BOUWACTIVITEIT

Merel Copier

27 november 2023



**DUIDELIJK
HEKKELMAN.**

SYSTEMATIEK EN WEGWIJS IN OMGEVINGSWET- EN REGELGEVING OVER OMGEVINGSVERGUNNING

Hoofdstukken

- [Algemene bepalingen \(hoofdstuk 1\)](#)
- [Taken en bevoegdheden van bestuursorganen \(hoofdstuk 2\)](#)
- [Omgevingsvisies en programma's \(hoofdstuk 3\)](#)
- [Regels over activiteiten \(hoofdstuk 4\)](#)
-  • [Omgevingsvergunning en projectbesluit \(hoofdstuk 5\)](#)
- [Populatiebeheer, schadebestrijding en jacht \(hoofdstuk 8\)](#)
- [Voorkeursrecht \(hoofdstuk 9\)](#)
- [Gedoogplichten \(hoofdstuk 10\)](#)
- [Onteigening \(hoofdstuk 11\)](#)
- [Inrichting van gebieden \(hoofdstuk 12\)](#)
- [Financiële bepalingen \(hoofdstuk 13\)](#)
- [Schade \(hoofdstuk 15\)](#)
-  • [Procedures Omgevingswet \(hoofdstuk 16\)](#)
-  • [Adviesorganen en adviseurs \(hoofdstuk 17\)](#)
- [Handhaving en uitvoering Omgevingswet \(hoofdstuk 18\)](#)
- [Bevoegdheden in bijzondere omstandigheden \(hoofdstuk 19\)](#)
- [Monitoring en informatie \(hoofdstuk 20\)](#)
- [Overgangsrecht \(hoofdstuk 22\)](#)
- [Overige en slotbepalingen \(hoofdstuk 23\)](#)

SYSTEMATIEK EN WEGWIJS IN OMGEVINGSWET- EN REGELGEVING OVER OMGEVINGSVERGUNNING

- Omgevingswet verwijst v.w.b. de procedure veelvuldig naar een AMvB
- Bijv. wat betreft bevoegd gezag

Artikel 5.12 (bevoegd gezag aanvraag meer activiteiten)

1. Op de aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op meer dan een activiteit wordt beslist door een bestuursorgaan dat op grond van artikel 5.8, 5.9, 5.10 of 5.11, eerste lid, aanhef en onder a tot en met h, voor ten minste een van die activiteiten bevoegd zou zijn op een aanvraag te beslissen. Hierbij worden de volgende leden in acht genomen.
2. Als het college van burgemeester en wethouders een bestuursorgaan is als bedoeld in het eerste lid, beslist het college op de aanvraag, tenzij bij algemene maatregel van bestuur een ander van de betrokken bestuursorganen wordt aangewezen. Bij die aanwijzing worden de grenzen van artikel 2.3 in acht genomen. Bij die maatregel kan, in afwijking van het eerste lid en met inachtneming van de grenzen van artikel 2.3, ook een ander bestuursorgaan dan een van de betrokken bestuursorganen worden aangewezen.
3. In andere gevallen dan bedoeld in het tweede lid, wordt op de aanvraag beslist door het betrokken bestuursorgaan dat bij algemene maatregel van bestuur wordt aangewezen. Bij die maatregel kan, in afwijking van het eerste lid en met inachtneming van de grenzen van artikel 2.3, ook een ander bestuursorgaan dan een van de betrokken bestuursorganen worden aangewezen.
4. In afwijking van het eerste tot en met derde lid en van artikel 5.13 kan Onze Minister van Infrastructuur en Waterstaat op de aanvraag beslissen als dat nodig is voor nationale veiligheidsbelangen of andere vitale nationale belangen.

- Welke AMvB?

OMGEVINGSBESLUIT!

HOOFDSTUK 4 BEVOEGD GEZAG OMGEVINGSVERGUNNING EN BETROKKENHEID VAN ANDERE BESTUURSORGANEN.....	9
AFDELING 4.1 BEVOEGD GEZAG OMGEVINGSVERGUNNING	9
§ 4.1.1 <i>Algemeen</i>	9
§ 4.1.2 <i>Aanvraag om een omgevingsvergunning voor wateractiviteiten</i>	9
§ 4.1.3 <i>Aanvraag om een omgevingsvergunning voor activiteiten anders dan wateractiviteiten</i>	10
§ 4.1.4 <i>Flexibiliteitsregeling bevoegd gezag alle activiteiten</i>	15
AFDELING 4.2 BETROKKENHEID VAN ANDERE BESTUURSORGANEN OF INSTANTIES BIJ EEN AANVRAAG OM EEN OMGEVINGSVERGUNNING OF EEN MAATWERKVOORSCHRIFT OF BIJ EEN VERZOEK OM INSTEMMING	16

SYSTEMATIEK EN WEGWIJS IN OMGEVINGSWET- EN REGELGEVING OVER OMGEVINGSVERGUNNING

De beoordeling van de aanvraag, zie artikel 5.18 Ow e.v.

Artikel 5.18 (beoordelingsregels aanvraag artikel 5.1-activiteiten bij algemene maatregel van bestuur)

1. Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1.
2. Daarbij kunnen regels worden gesteld over de motivering van de beslissing tot het verlenen of weigeren.
3. Artikel 2.32, tweede tot en met zesde lid, is van overeenkomstige toepassing op die regels.

Vervolgens per activiteit... bijvoorbeeld de aanvraag wateractiviteit:

Artikel 5.20 (artikel 5.18 beoordelingsregels aanvraag bouwactiviteit)

1. Voor een bouwactiviteit worden de regels, bedoeld in artikel 5.18, gesteld met het oog op:
 - a. het waarborgen van de veiligheid,
 - b. het beschermen van de gezondheid,
 - c. duurzaamheid en bruikbaarheid.
2. De regels strekken ertoe dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels over bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, of daarover gestelde maatwerkregels, voor zover die regels betrekking hebben op de kwaliteit van bouwwerken.

Welke AMvB?

BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING

Zie hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving!

HOOFDSTUK 8 OMGEVINGSVERGUNNINGEN	123
AFDELING 8.1 OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT	123
§ 8.1.1 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit	123
§ 8.1.1.1 Algemene beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit	123
§ 8.1.1.2 Specifieke beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit	123
AFDELING 8.2 OMGEVINGSVERGUNNING BEPERKINGENGEBIEDACTIVITEIT MET BETREKKING TOT INFRASTRUCTUUR	124
AFDELING 8.3 OMGEVINGSVERGUNNING BOUWACTIVITEIT	125
§ 8.3.1 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit	125
§ 8.3.2 Voorschriften omgevingsvergunning bouwactiviteit	125
AFDELING 8.4 OMGEVINGSVERGUNNING MIJNBOUWLOCATIEACTIVITEIT	126
AFDELING 8.5 OMGEVINGSVERGUNNING MILIEUBELASTENDE ACTIVITEIT	127
§ 8.5.1 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning milieubelastende activiteit	127
§ 8.5.1.1 Algemene beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning milieubelastende activiteit	127
§ 8.5.1.2 Specifieke beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning milieubelastende activiteit	129
§ 8.5.2 Voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit	133
§ 8.5.2.1 Algemene voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit	133
§ 8.5.2.2 Specifieke voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit, met uitzondering van geluid, bodembescherming stortplaatsen en winningsafvalvoorzieningen	136
§ 8.5.2.3 Specifieke voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit – geluid	137
§ 8.5.2.4 Specifieke voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit – bodembescherming stortplaatsen, anders dan voor alleen baggerspecie	138
§ 8.5.2.5 Specifieke voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit – bodembescherming stortplaatsen voor alleen baggerspecie op land	143
§ 8.5.2.6 Specifieke voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit – winningsafvalvoorzieningen	147
§ 8.5.2.6a Specifieke voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit – het op of in de bodem brengen van zuiveringsslib	150
§ 8.5.2.7 Beperkingen voorschriften omgevingsvergunning milieubelastende activiteit	151
AFDELING 8.6 OMGEVINGSVERGUNNING NATURA 2000-ACTIVITEIT EN FLORA- EN FAUNA-ACTIVITEIT	152
§ 8.6.1 Natura 2000-activiteiten	152
§ 8.6.2 Flora- en fauna-activiteiten	154
AFDELING 8.6A OMGEVINGSVERGUNNING JACHTGEWEERACTIVITEIT	158
AFDELING 8.6B OMGEVINGSVERGUNNING VALKENIERSACTIVITEIT	160
AFDELING 8.7 OMGEVINGSVERGUNNING ONTGRONDINGSACTIVITEIT	161
§ 8.7.1 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning ontgrondingsactiviteit	161

§ 8.7.2 Voorschriften omgevingsvergunning ontgrondingsactiviteit	161
AFDELING 8.8 OMGEVINGSVERGUNNING RIJKSMONUMENTENACTIVITEIT	162
§ 8.8.1 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning rijksmonumentenactiviteit	162
§ 8.8.2 Voorschriften omgevingsvergunning rijksmonumentenactiviteit	162
AFDELING 8.9 OMGEVINGSVERGUNNING WATERACTIVITEIT	163
§ 8.9.1 Algemene beoordelingsregels aanvraag en algemene voorschriften omgevingsvergunning wateractiviteit	163
§ 8.9.1.1 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning wateractiviteit	163
§ 8.9.1.2 Algemene voorschriften omgevingsvergunning wateractiviteit	164
§ 8.9.2 Specifieke beoordelingsregels aanvraag en specifieke voorschriften omgevingsvergunning wateractiviteit	164
§ 8.9.2.1 Specifieke beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning wateractiviteit	164
§ 8.9.2.2 Specifieke voorschriften omgevingsvergunning wateractiviteit	165
AFDELING 8.10 ACTUALISERING, WIJZIGING EN INTREKKING	167
§ 8.10.1 Algemene gronden actualisering, wijziging en intrekking	167
§ 8.10.2 Specifieke gronden actualisering, wijziging en intrekking	167

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING EN BESLUIT ACTIVITEITEN LEEFOMGEVING

- En het Bal en Bbl?

Artikel 8.3b (beoordelingsregels bouwactiviteit)

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het bouwen van een nieuw bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de maatwerkregels die op grond van artikel 4.7 van dat besluit in het omgevingsplan zijn gesteld.
2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het verbouwen of het verplaatsen van een bestaand bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

BOUWACTIVITEIT

BOUWACTIVITEIT

HUIDIG RECHT: EEN AANTAL BELANGRIJKE UITGANGSPUNTEN

- In beginsel zijn **alle bouwwerken vergunningplichtig** (tenzij aangewezen in Bor)
- Artikel 2.10 Wabo
- **Limitatief-imperatief** toetsingskader: Bouwbesluit 2012, Bouwverordening, bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand
- Voldoet het bouwplan niet aan het bestemmingsplan, dan automatisch c-vergunning nodig (artikel 2.10 lid 2 Wabo) → **conversiebepaling**

BOUWACTIVITEIT: HOE ZIT HET NA 1 JANUARI 2024?
TOCH WEL ANDERS...

BOUWACTIVITEIT

- Artikel 5.1 (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)**
- art. 5.1 lid 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
- a. een omgevingsplanactiviteit,
 - b. een rijksmonumentenactiviteit,
 - c. een ontgrondingsactiviteit,
 - d. een stortingsactiviteit op zee,
 - e. een Natura 2000-activiteit,
- art. 5.1 lid 2 f. een jachtgeweeractiviteit,
g. een valkeniersactiviteit,
tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.
- Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
- 
- a. een bouwactiviteit,
 - b. een milieubelastende activiteit,
 - c. een lozingsactiviteit op:
 - 1°. een oppervlaktewaterlichaam,
 - 2°. een zuiveringstechnisch werk,
 - d. een wateronttrekkingsactiviteit,
 - e. een mijnbouwlocatieactiviteit,
 - f. een beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot:
 - 1°. een weg,
 - 2°. een waterstaatswerk,
 - 3°. een luchthaven,
 - 4°. een hoofdspoorweg, lokale spoorweg of bijzondere spoorweg,
 - 5°. een installatie in een waterstaatswerk,
 - g. een flora- en fauna-activiteit,
- voor zover het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

bouwactiviteit: activiteit inhoudende het bouwen van een bouwwerk;

bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;

bouwwerk: constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;

Dus verboden, voor zover bij AMvB aangewezen...

Het gaat om het **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**

BOUWACTIVITEIT

- Eerste verschil met huidig recht: vergunningplichtig als dat in het Bbl is bepaald!

BOUWACTIVITEIT

§ 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.

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 antennedrager, 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 antennedrager en wordt die gemeten vanaf de voet, of bij bevestiging aan de gevel, vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, 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 de volgende onderdelen niet wijzigen:

- 1°. de draagconstructie;
- 2°. de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten; en
- 3°. de isolatie van de gevel, of een gevelpaneel.

2. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 en ongeacht of een uitzondering als bedoeld in het eerste lid van toepassing is, 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 of boeideel, of stucwerk;
- d. een gevelpaneel, of na-isolatie van de gevel, anders dan het aanbrengen van isolatie in een bestaande spouw met instandhouding van het bestaande buitengevelblad, aan een bouwwerk als dat geen vloer heeft met een verblijfsgebied op een hoogte van meer dan 13 m;
- 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;

BOUWACTIVITEIT - BEOORDELINGSREGELS

Artikel 4.3 (grondslag rijksregels)

1. Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld over de volgende activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving:

a. bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en het in stand houden van bouwwerken,

Artikel 4.21 (rijksregels bouwwerken)

1. De in artikel 4.3 bedoelde regels over bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en het in stand houden van bouwwerken worden gesteld met het oog op:

a. het waarborgen van de veiligheid,

b. het beschermen van de gezondheid,

c. duurzaamheid en bruikbaarheid.

2. De regels strekken er in ieder geval toe dat:

a. de minimumkwaliteit van bestaande en te bouwen bouwwerken is gewaarborgd,

b. een brandveilig gebruik van bouwwerken is gewaarborgd,

c. de veiligheid en de gezondheid in de directe omgeving van het bouwen en slopen is gewaarborgd,

d. de toegankelijkheid van nieuw te realiseren bouwwerken en de directe omgeving daarvan voor mensen met een functiebeperking is gewaarborgd.

BOUWACTIVITEIT - BEOORDELINGSREGELS

Artikel 5.18 (beoordelingsregels aanvraag artikel 5.1-activiteiten bij algemene maatregel van bestuur)

1. Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1.
2. Daarbij kunnen regels worden gesteld over de motivering van de beslissing tot het verlenen of weigeren.
3. Artikel 2.32, tweede tot en met zesde lid, is van overeenkomstige toepassing op die regels.

Artikel 5.20 (artikel 5.18 beoordelingsregels aanvraag bouwactiviteit)

1. Voor een bouwactiviteit worden de regels, bedoeld in artikel 5.18, gesteld met het oog op:
 - a. het waarborgen van de veiligheid,
 - b. het beschermen van de gezondheid,
 - c. duurzaamheid en bruikbaarheid.
2. De regels strekken ertoe dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels over bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, of daarover gestelde maatwerkregels, voor zover die regels betrekking hebben op de kwaliteit van bouwwerken.

BOUWACTIVITEIT

- Het waarborgen van de **veiligheid**, het beschermen van de **gezondheid**, **duurzaamheid** en **bruikbaarheid**.
 - Zie daarvoor de 'technische' voorschriften in het Bbl, via het Bkl:

Artikel 8.3b (beoordelingsregels bouwactiviteit)

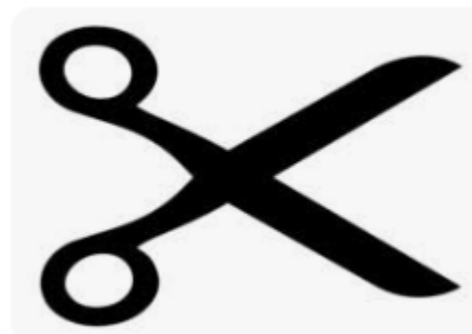
1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het bouwen van een nieuw bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de maatwerkregels die op grond van artikel 4.7 van dat besluit in het omgevingsplan zijn gesteld.

2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het verbouwen of het verplaatsen van een bestaand bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

BOUWACTIVITEIT

- Het waarborgen van de **veiligheid**, het beschermen van de **gezondheid**, **duurzaamheid** en **bruikbaarheid**.
- **Omgevingsplan? Welstand?** Geen beoordelingsregel bouwactiviteit en geen 'conversiebepaling'

= de welbekende '**knip**' tussen
technische bouwactiviteit en
omgevingsplanactiviteit



WABO

Vergunningplicht

Bouwen van een bouwwerk
(art. 2.1 lid 1, a Wabo)

Toetsingskader

Bouwbesluit
(technische eisen)

Bouwverordening

Bestemmingsplan

Welstand

OMGEVINGSWET

Toetsingskader

Bkl juncto
Besluit bouwen en
leefomgeving (Bbl)

Omgevingsplan

Vergunningplicht

Bouwactiviteit
(art. 5.1 lid 2, a Ow)

Omgevingsplan-
activiteit
(art. 5.1 lid 1, a Ow)



BOUWACTIVITEIT

- Lid 1 'nieuw bouwwerk'
 - Hoofdstuk 4 Bbl: 'Nieuwbouw'
 - Maatwerkregels o.g.v. 4.7 Bbl in het omgevingsplan

Artikel 4.7 (maatwerkregels)

Een maatwerkregel kan worden gesteld over afdeling 4.5 en de artikelen 4.149 en 4.159, met uitzondering van bepalingen over meet- of rekenmethoden.

- Lid 2 'verbouwen of verplaatsen'
 - Hoofdstuk 5 Bbl: 'Verbouw en verplaatsing van een bouwwerk en wijziging van een gebruiksfunctie'

Artikel 8.3b (beoordelingsregels bouwactiviteit)

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het bouwen van een nieuw bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de maatwerkregels die op grond van artikel 4.7 van dat besluit in het omgevingsplan zijn gesteld.

2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het verbouwen of het verplaatsen van een bestaand bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

BOUWEN ALS OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Dan mogelijk twee omgevingsvergunningen:

1. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Ow). Deze vergunningplicht geldt niet als dit in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is bepaald; en
2. een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid onder a van de Ow). Deze vergunningplicht geldt alleen als dat in het Bbl is bepaald.

BOUWEN ALS OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

- De omgevingsplanwetgever kan ervoor kiezen de bouwactiviteit (ook) omgevingsplanactiviteitvergunningplichtig te maken = OPA!
- Zie wel paragraaf 2.3.3 Bbl:

§ 2.3.3 Vergunningvrije gevallen omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken

Artikel 2.28 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is van toepassing op omgevingsplanactiviteiten bestaande uit:

- a. een bouwactiviteit;
- b. het in stand houden van een bouwwerk; of
- c. het gebruiken van een bouwwerk.

Artikel 2.29 (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken)

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;

BOUWEN ALS OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Overgangsrecht in de bruidsschat:

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

BOUWEN ALS OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Overgangsrecht in de bruidsschat:

Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:

- a. de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, met uitzondering van paragraaf 22.2.4;
- b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en
- c. de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:
 - 1°. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
 - 2°. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

2. Het eerste lid, aanhef en onder b, is niet van toepassing als:

- a. het gaat om een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; of
- b. het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, toch moet worden verleend.

BOUWEN ALS OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Overgangsrecht in de bruidsschat:

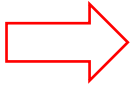
Artikel 22.32 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. In afwijking van artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, kan de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.
2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
 - a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
 - c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

BOUWEN ALS OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Artikel 5.1 (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)



1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een omgevingsplanactiviteit,
- b. een rijksmonumentenactiviteit,
- c. een ontgrondingsactiviteit,
- d. een stortingsactiviteit op zee,
- e. een Natura 2000-activiteit,
- f. een jachtgeweeractiviteit,
- g. een valkeniersactiviteit,

tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een bouwactiviteit,
- b. een milieubelastende activiteit,
- c. een lozingsactiviteit op:
 - 1°. een oppervlaktewaterlichaam,
 - 2°. een zuiveringstechnisch werk,
- d. een wateronttrekkingsactiviteit,
- e. een mijnbouwlocatieactiviteit,
- f. een beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot:
 - 1°. een weg,
 - 2°. een waterstaatswerk,
 - 3°. een luchthaven,
 - 4°. een hoofdspoorweg, lokale spoorweg of bijzondere spoorweg,
 - 5°. een installatie in een waterstaatswerk,
- g. een flora- en fauna-activiteit,

voor zover het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Artikel 2.29 (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken)

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:
 - 1°. bij plaatsing in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak:
 - i. de constructie 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; en
 - 2°. bij plaatsing in een ander dakvlak dan bedoeld onder 1°:
 - i. de constructie steekt niet uit buiten het dakvlak; en
 - ii. zijkanten, onder- en bovenzijde meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak;
- d. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. bij plaatsing op een schuin dak:
 - i. binnen het dakvlak;
 - ii. in of direct op het dakvlak; en
 - iii. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak;
 - 2°. bij plaatsing op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel; en
 - 3°. als de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk geplaatst;

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

- Artikel 5.1, eerste lid, onderdeel a, Ow regelt het verbod om zonder vergunning omgevingsplanactiviteiten te verrichten.
- Omgevingsplanactiviteit (bijlage bij artikel 1.1 Ow):

“activiteit, inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan,*
- b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of*
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;”.*

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT - BEOORDELINGSREGELS

- Artikel 5.18 Ow verwijst naar het Bkl
- Artikel 5.21 lid 2 onder a Ow: de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Beoordelingsregels neergelegd in artikel 8.0a lid 1 Bkl:

"Artikel 8.0a (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen)

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, wordt, als het gaat om een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, de omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning. [...]."

- Limitatief-imperatief stelsel (geen beleidsruimte)

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bijlage bij artikel 1.1 Ow):

*"a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;"*

- Twee 'soorten' activiteiten:
- Activiteiten die het omgevingsplan vergunningplichtig stelt, maar waarvoor de vergunning met toepassing van de binnenplanse beoordelingsregels moet worden geweigerd
- Andere activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT - BEOORDELINGSREGELS

- Wanneer een activiteit in strijd is met de binnenplanse beoordelingsregels → geen reden voor weigeren. Bevoegd gezag moet nagaan of buitenplans kan worden vergund.
- Algemene toetscriterium in artikel 8.0a lid 2 Bkl:

"Artikel 8.0a (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen)

2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties."

- Criterium: evenwichtige toedeling van functies aan locaties uit artikel 4.2 lid 2 Ow (hetzelfde inhoudelijke kader als bij het vaststellen van het omgevingsplan) en geen strijd met instructie(regel)s van het Rijk en de provincie

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

- Bijzonderheden buitenplanse omgevingsplanactiviteit:
- (Verzwaard) adviesrecht gemeenteraad, mits vooraf als zodanig aangewezen (artikel 16.15a onder b Ow jo artikel 4.21 Ob). Uitkomst van het advies is bindend (artikel 16.15b Ow)
- Mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waarin participatie verplicht is (artikel 16.55 lid 7 Ow)
- Mogelijkheid toepassen uitgebreide voorbereidingsprocedure indien de activiteit aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving heeft of kan hebben en waartegen naar verwachting belanghebbenden bedenkingen zullen hebben (artikel 16.65 lid 4 Ow)
- Verplichting om na 5 jaar in omgevingsplan te verwerken (artikel 4.17 Ow)

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Artikel 4.17 (actualisering in verband met omgevingsplanactiviteiten)

Het omgevingsplan wordt in ieder geval vijf jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een voortdurende buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waaraan geen termijn is verbonden als bedoeld in artikel 5.36, eerste lid, met die vergunning in overeenstemming gebracht als het gaat om:

- a. een omgevingsplanactiviteit bestaande uit het in stand houden van een bouwwerk,
- b. een omgevingsplanactiviteit, anders dan onder a, die niet in overeenstemming is met een aan een locatie gegeven functie-aanduiding.

TERUG NAAR DE BOUWACTIVITEIT

BOUWACTIVITEIT

§ 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.

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 antennedrager, 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 antennedrager en wordt die gemeten vanaf de voet, of bij bevestiging aan de gevel, vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, 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 de volgende onderdelen niet wijzigen:

- 1°. de draagconstructie;
- 2°. de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten; en
- 3°. de isolatie van de gevel, of een gevelpaneel.

2. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 en ongeacht of een uitzondering als bedoeld in het eerste lid van toepassing is, 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 of boeideel, of stucwerk;
- d. een gevelpaneel, of na-isolatie van de gevel, anders dan het aanbrengen van isolatie in een bestaande spouw met instandhouding van het bestaande buitengevelblad, aan een bouwwerk als dat geen vloer heeft met een verblijfsgebied op een hoogte van meer dan 13 m;
- 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;

BOUWACTIVITEIT

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

2. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 en ongeacht of een uitzondering als bedoeld in het eerste lid van toepassing is, 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 of boeideel, of stucwerk;
- d. een gevelpaneel, of na-isolatie van de gevel, anders dan het aanbrengen van isolatie in een bestaande spouw met instandhouding van het bestaande buitengevelblad, aan een bouwwerk als dat geen vloer heeft met een verblijfsgebied op een hoogte van meer dan 13 m;
- 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;

BOUWACTIVITEIT



**Hekkel
man**

BOUWACTIVITEIT

- Artikel 7ab Woningwet:

“1. Bij algemene maatregel van bestuur worden categorieën bouwwerken aangewezen ten aanzien waarvan het bouwen wordt onderworpen aan een instrument van kwaliteitsborging.”

BOUWACTIVITEIT

Artikel 2.17 (bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)

1. Categorieën bouwwerken als bedoeld in artikel 7ab, eerste lid, van de Woningwet zijn bouwactiviteiten die vallen onder gevolgklasse 1 als bedoeld in het tweede lid.
2. Een bouwactiviteit valt onder gevolgklasse 1 als:
 - a. de bouwactiviteit geen rijksmonument, voorbeschermd rijksmonument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument betreft;
 - b. de bouwactiviteit alleen ten dienste staat van een gebruiksfunctie als bedoeld in het derde lid;
 - c. de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk waar voor het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 6.7, eerste lid, is vereist;
 - d. bij de bouwactiviteit geen gelijkwaardige maatregel wordt toegepast in verband met een in dit besluit uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid gestelde regel;
 - e. bij de bouwactiviteit geen toepassing is gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment;
 - f. de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk dat behoort tot een geval waarin een milieubelastende activiteit vergunningplichtig is op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
3. De gebruiksfunctie, bedoeld in het tweede lid, onder b, is:
 - a. een niet in een woongebouw gelegen grondgebonden woonfunctie, niet zijnde een woonfunctie voor zorg of een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, en nevenfuncties daarvan;
 - b. een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk betreft;
 - c. een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie;
 - d. een industrie functie en nevengebruiksfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat;
 - e. een industrie functie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, voor zover gelegen in een bijbehorend bouwwerk van niet meer dan twee bouwlagen;
 - f. een bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde voor een infrastructurele voorziening bestemd voor langzaam verkeer, voor zover niet gelegen over een rijks- of provinciale weg en met een te overbruggen afstand van niet meer dan 20 meter; of
 - g. een ander bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde dat niet hoger is dan 20 meter, met uitzondering van een infrastructurele **voorziening** bestemd voor verkeer anders dan bedoeld onder f en bouwwerken met een waterkerende functie.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwactiviteiten die verbouwen betreffen.

BOUWACTIVITEIT

- Gevolgklasse 1: relatief eenvoudige bouwactiviteiten, zoals woningen (eengezinswoningen, woonboten, vakantiewoningen) en eenvoudige bedrijfsgebouwen. Deze bouwwerken staan in artikel 2.17 van de Bbl.
 - Gevolgklasse 2: o.a. bibliotheken, gemeentehuizen, onderwijsgebouwen en woongebouwen tot 70 meter hoogte.
 - Gevolgklasse 3: o.a. metrostations, voetbalstadions, ziekenhuizen en gebouwen hoger dan 70 meter.
-
- **Hoe groter de mogelijke gevolgen in de fysieke leefomgeving, hoe hoger de gevolgklasse en hoe zwaarder de regels voor de kwaliteitsborging!**

BOUWACTIVITEIT

- De markt is verantwoordelijk, overheid stelt kaders
- Bouwer schakelt een kwaliteitsborger in
- Verplichte bouwmelding
- Verklaring kwaliteitsborger als de bouw klaar is
- Gereedmelding
- Gemeente houdt toezicht en handhaaft

BOUWACTIVITEIT

- Bouwmelding:

Artikel 2.18 (bouwmelding)

1. Onverminderd artikel 7.7 is het verboden een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.17 uit te voeren zonder dit ten minste vier weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden te melden.
2. Als de bouwactiviteit niet begint binnen een jaar na de melding, is het verboden de bouwactiviteit te verrichten zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan opnieuw te melden.
3. Een melding kan betrekking hebben op meerdere bouwwerken op hetzelfde terrein of op met elkaar samenhangende terreinen.

BOUWACTIVITEIT

- Gereedmelding:

Artikel 2.21 (gereedmelding bouwactiviteit)

1. Het is verboden het bouwwerk of de bouwwerken die onderdeel uitmaken van een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.17 in gebruik te nemen zonder dit ten minste twee weken voor het feitelijk in gebruik nemen te melden.
2. De melding wordt ondertekend en bevat de volgende gegevens en bescheiden van de gerealiseerde activiteit:
 - a. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die de bouwmelding, bedoeld in artikel 2.18 heeft gedaan;
 - b. de dagtekening;
 - c. het adres, de kadastrale aanduiding of de coördinaten van de locatie waar de bouwactiviteit is uitgevoerd;
 - d. de verklaring van de kwaliteitsborger, bedoeld in artikel 3.86, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbij voor zover van belang, wordt ingegaan op maatregelen om bouwtechnische risico's te voorkomen of te beperken als bedoeld in artikel 3.80, tweede lid, van dat besluit;

BOUWACTIVITEIT

- Verklaring kwaliteitsborger (zie Bkl):

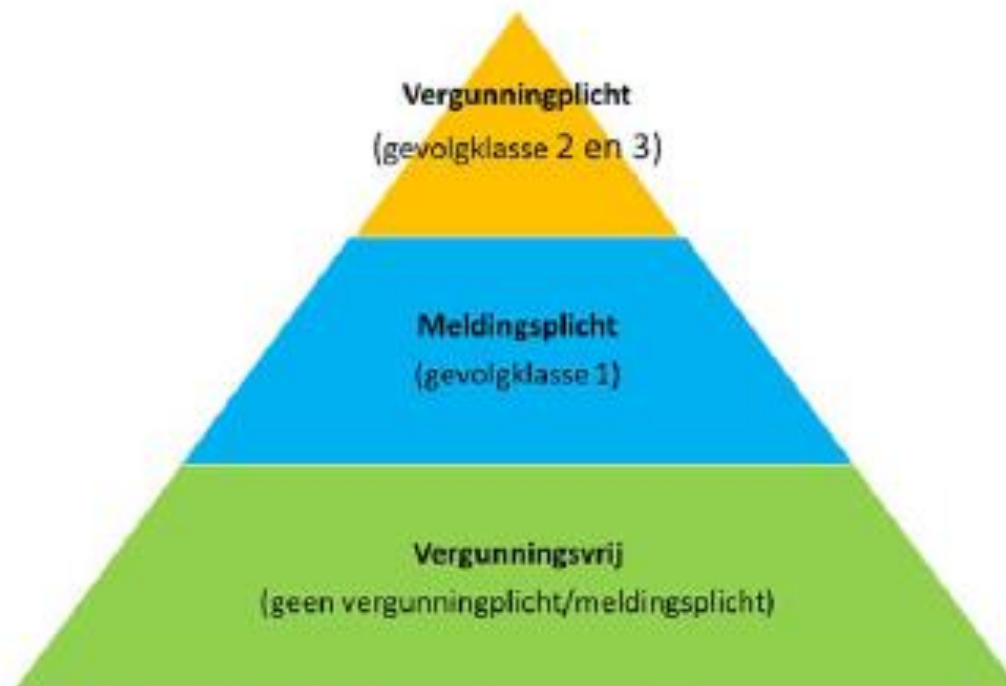
AFDELING 3.9 STELSEL VAN KWALITEITSBORGING VOOR HET BOUWEN

Artikel 3.86 (informatieverstrekking kwaliteitsborger aan de bouwpartijen en bevoegd gezag)

1. Een instrument voor kwaliteitsborging schrijft voor dat de kwaliteitsborger, voor zover van toepassing, zijn opdrachtgever en de andere bij de bouwwerkzaamheden betrokken partijen onverwijld informeert over bij de kwaliteitsborging geconstateerde afwijkingen van regels als bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, en dat hij ook het bevoegd gezag informeert als de afwijkingen het afgeven van een verklaring als bedoeld in het tweede lid in de weg staan.
2. Een instrument voor kwaliteitsborging schrijft voor dat de kwaliteitsborger na de afronding van de bouwwerkzaamheden aan zijn opdrachtgever een verklaring afgeeft, waarin hij, voor zover van toepassing, verklaart dat:
 - a. hij toestemming heeft van de instrumentaanbieder het instrument toe te passen;
 - b. hij de kwaliteitsborging heeft uitgevoerd volgens de in het instrument gestelde eisen;
 - c. er naar zijn oordeel een gerechtvaardigd vertrouwen is dat het resultaat van de bouwactiviteit voldoet aan de regels, bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. Een instrument voor kwaliteitsborging schrijft voor dat een kopie van de verklaring, bedoeld in het tweede lid, wordt verstrekt aan de andere bij de bouwwerkzaamheden betrokken partijen.
4. Voor de verklaring, bedoeld in het tweede lid, wordt bij ministeriële regeling een formulier vastgesteld.

BOUWACTIVITEIT

Een bouwactiviteit valt hiermee altijd binnen de vergunningplicht voor de bouwactiviteit of de bouwmeldplicht. Als de bouwactiviteit buiten beide omschrijvingen valt, is deze daarmee dan vergunning- en meldvrij.



Afbeelding 1 – indeling bouwactiviteiten

Bron: nota van toelichting bij besluit kwaliteitsborging voor het bouwen (Stb. 2022, 145, p. 25).

DE BOPA VERSUS HET WIJZIGEN VAN HET OMGEVINGSPLAN

OMGEVINGSPLAN WIJZIGEN OF OPA-VERGUNNING?

- Verschillend karakter!
 - Bestemmingsplan is besluit van algemene strekking / AVV en een omgevingsvergunning een beschikking
- Bestemmingsplan leent zich voor herhaalde toepassing (zie bijv. AbRS 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:943); een omgevingsvergunning niet
- Bestemmingsplan kan algemene regels bevatten
- Omgevingsvergunning wijzigt planologisch regime niet
- Zie ook: AbRS 1 september 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN5725

" De bevoegdheid om een projectbesluit te nemen kan, gelet op artikel 3.10, eerste lid, gelezen in verbinding met artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wro, slechts worden aangewend voor het verwezenlijken van een project. Het rechtskarakter van een projectbesluit moet in het stelsel van de Wro worden onderscheiden van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wro. Steun voor deze opvatting wordt gevonden in de geschiedenis van totstandkoming van de Wro (onder meer in Kamerstukken II 2003/04, 28 916, nr. 9, blz. 9-10) waarin - samengevat weergegeven - is vermeld dat een projectbesluit op korte termijn een nieuwe ontwikkeling voorziet die later, voorzien van een beheersmatige regeling, wordt ingepast in een bestemmingsplan."

OMGEVINGSPLAN WIJZIGEN OF OPA-VERGUNNING?

- Hieruit volgt dat de bevoegdheid een projectbesluit vast te stellen niet kan worden aangewend om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, een toetsingskader vast te stellen voor een groot aantal nog niet geconcretiseerde bouwplannen dat het geldende plan vervangt. Een projectbesluit kan slechts voorzien in de behoefte om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, een concreet bouwvoornemen te verwezenlijken dat, gelet op artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wro, wijzigingen aanbrengt in de fysieke leefomgeving. Weliswaar kunnen krachtens artikel 3.10, derde lid, van de Wro voorschriften en beperkingen aan een projectbesluit worden verbonden, maar die dienen op het project te zijn toegesneden. Artikel 3.10, eerste lid, gelezen in verbinding met het derde lid, van de Wro voorziet niet in de mogelijkheid om bij een projectbesluit algemeen verbindende voorschriften vast te stellen. Gelet op het vorenstaande zal een projectbesluit dat ingevolge artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder f, betrekking heeft op een project zich in de mate van concreetheid moeten onderscheiden van de normering neergelegd in een bestemmingsplan die in het algemeen betrekking heeft op een groot aantal mogelijke projecten.”.

OMGEVINGSPLAN WIJZIGEN OF OPA-VERGUNNING?

- Hoe zit dit onder de Omgevingswet?
- In hoeverre biedt het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning soelaas?

TIJDELIJKE BEOORDELINGSREGEL BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (ART. 12.27A BKL)

TIJDELIJKE BEOORDELINGSREGEL BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

- Huidig recht: omgevingsvergunning bouwen (art. 2.1, lid 1a, Wabo) en planologisch strijdig gebruik (art. 2.1, lid 1c, Wabo) mogen los van elkaar worden aangevraagd (zie 2.7 Wabo)
- Art. 2.10, lid 1c, Wabo:

de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;

TIJDELIJKE BEOORDELINGSREGEL BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

- Verzamelbesluit Omgevingswet 2022:

Artikel 12.27a (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.

- Ondervangt een tekortkoming in het overgangsrecht
- Een onder het 'oude' recht verleende c-omgevingsvergunning blijft grondslag bieden voor een vergunning voor een nader uitgewerkt bouwplan
- Zie artikelen 22.26 en 22.29 Bruidsschat: aanvraag is in strijd met 22.29, maar al eerder aanvaardbaar geacht, dan nu ook aanvaardbaar
- Voor zover de eerdere omgevingsvergunning niet voorziet in de afwijking, dan moet die afwijking onverminderd beoordeeld worden (bijv. welstand)
- Vergunning voor bouwtechnische activiteit blijft nodig
- Hoe zit het met andere onderdelen beoordelingskader BOPA, zoals instructieregels?
- En waarvoor kan de OPA een grondslag bieden?

TIJDELIJKE BEOORDELINGSREGEL BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Artikel 12.27a (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.

- Ook een onder nieuw recht verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit valt onder de werking van dit artikel
- Fasering van vergunningverlening
- (Vooralsnog) alleen gedurende de overgangsfase

TIJDELIJKE BEOORDELINGSREGEL BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

"Het blijft dus gedurende de overgangsfase voor het omgevingsplan mogelijk om eerst een appellabel «planologisch» basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, op grondslag waarvan op een later moment een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het feitelijk verrichten van de (nader uitgewerkte) bouwactiviteit. De in eerste instantie verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een locatieontwikkeling kan bijvoorbeeld al toestemming geven voor bouwrijp maken, kappen van bomen, grondverzet, het aanbrengen van verhardingen en het tot stand brengen van een verkaveling. Ook kan als onderdeel van de vergunning de precieze locatie worden aangewezen waar bouwwerken (bijvoorbeeld woningen) mogen worden gebouwd. Daarbij kan ook al worden aangegeven welke maximale maatvoering de woningen hebben.

Naarmate de eerste omgevingsvergunning verder is uitgewerkt, vormt deze nadere uitwerking de basis voor de latere vergunningverlening voor het geconcretiseerde bouwplan. Voor zover bij de eerste vergunning al uitdrukkelijk toegestaan, regelt artikel 12.27a, zoals hiervoor al toegelicht, dat voor de betrokken onderdelen van een bouwplan (zoals bijvoorbeeld de plaatsing in een bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume) niet opnieuw een afweging hoeft plaats te vinden of hiermee wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het kader van de tweede vergunningaanvraag vindt alleen beoordeling plaats op de onderdelen van het bouwplan waarin de eerdere vergunning niet voorziet, zoals de beoordeling van de stedenbouwkundige-architectonische detaillering en de toets aan redelijke eisen van welstand."

- Stb. 2022, 172, p. 112-114.



Merel Copier

m.copier@hekkelman.nl / 06 – 10 19 25 43

Advocatuur Nijmegen

Prins Bernhardstraat 1
6521 AA Nijmegen
advocatuur@hekkelman.nl
024 - 382 83 84

Notariaat Nijmegen

Oranjesingel 41
6511 NN Nijmegen
notariaat-nijmegen@hekkelman.nl
024 - 382 84 86

Notariaat Arnhem

Sickeszplein 1
6821 HV Arnhem
notariaat-arnhem@hekkelman.nl
026 - 377 71 11