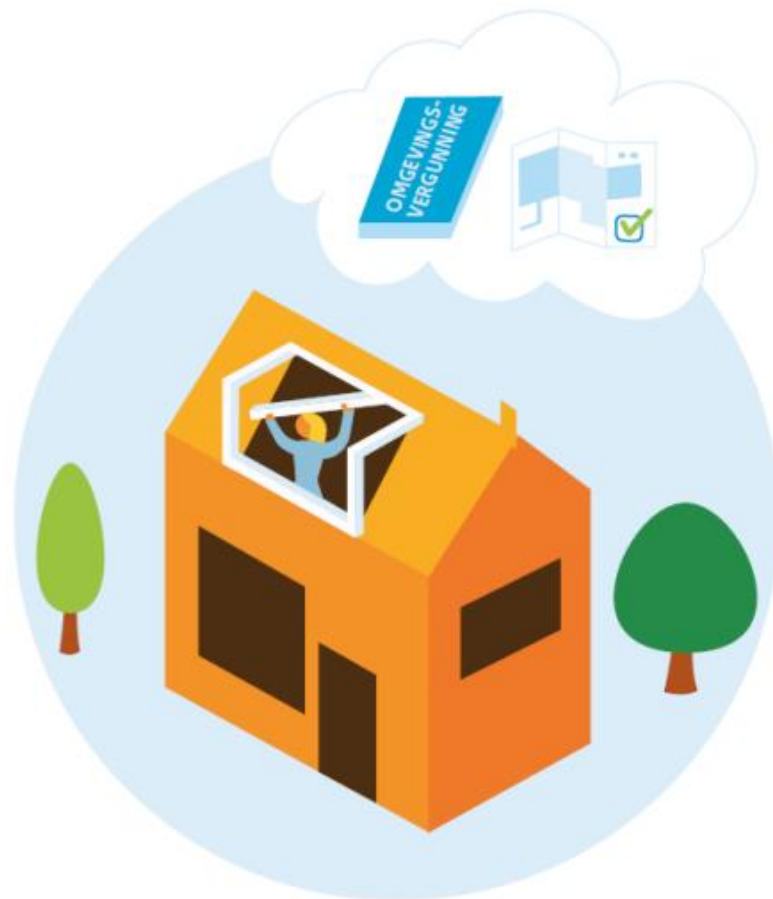


Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet

Henry de Roo





Workshop



Ideeën Estafette

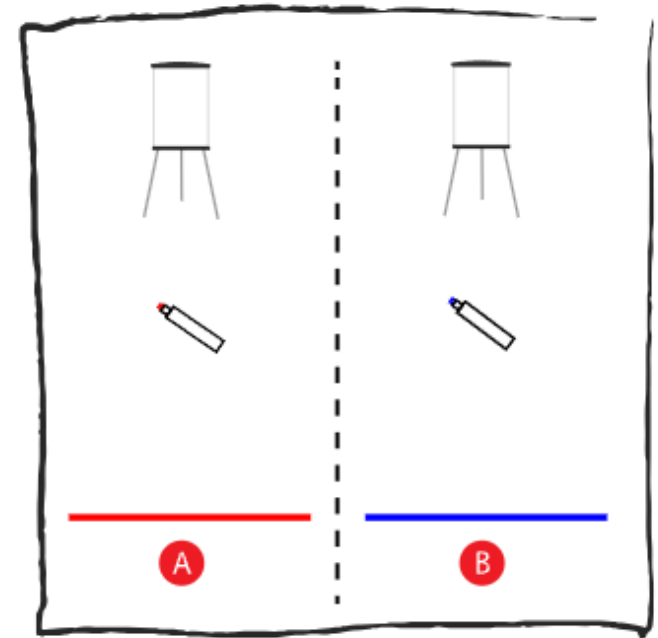
Instructie deelnemers:

Jij mag het zeggen: **“Waarom de vergunningvrije bouwregels in het Omgevingsplan wijzigen?”**

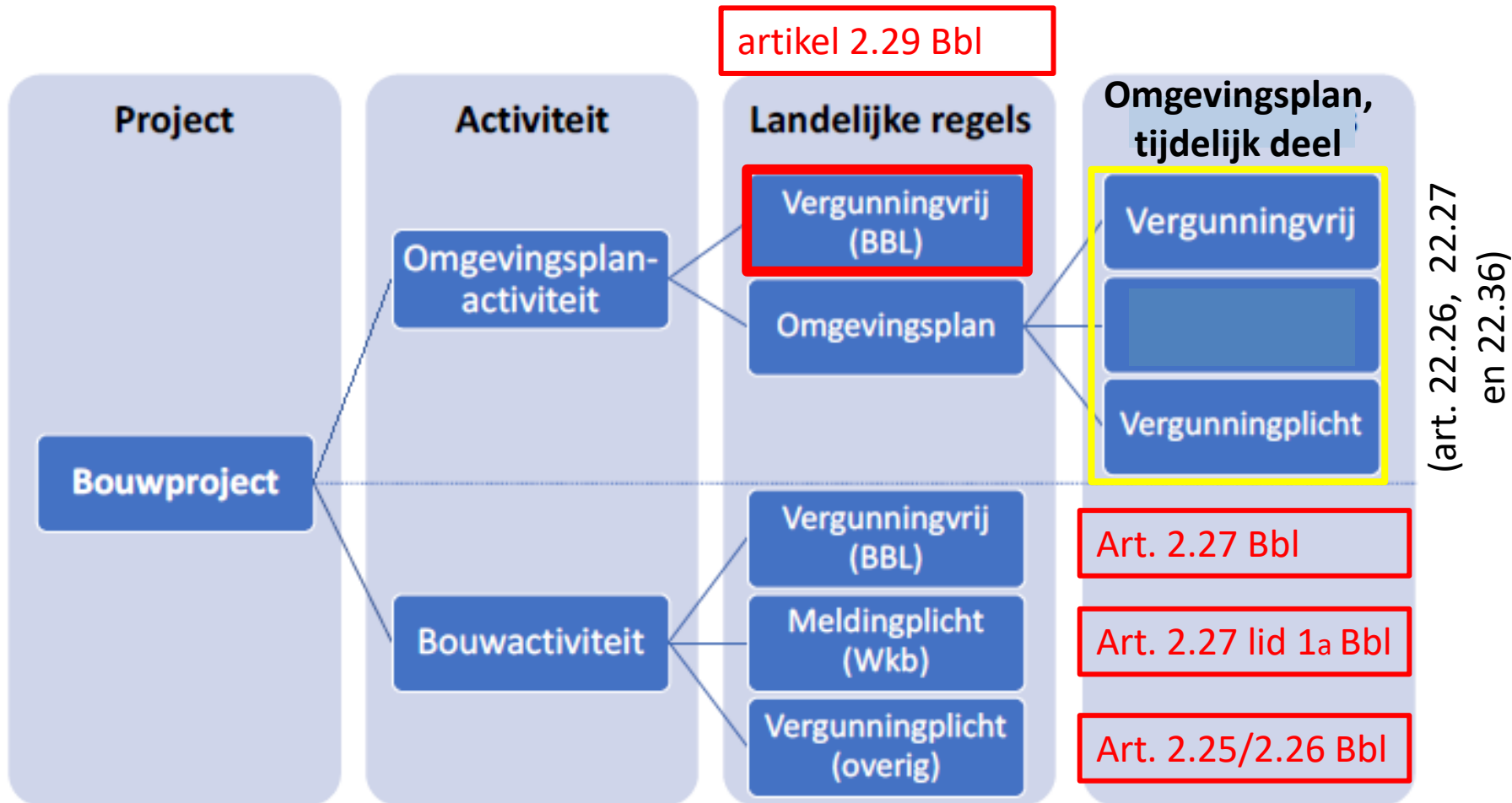
Op mijn teken schrijft ieder team 3 minuten lang zoveel mogelijk **ideeën en redenen** op hun flipovervel. Om de beurt lopen jullie vanaf de startlijn op en neer. Eén begint, die loopt naar het vel, schrijft er maximaal 1 idee op, loopt terug en geeft de stift aan iemand anders, die hetzelfde doet. Het team met de meeste ideeën wint”.

Er zijn een paar spelregels:

1. Je mag maar 1 idee per 'run' opschrijven
2. Na iedere run geef je de stift af: je mag dus niet 2 keer achter elkaar
3. Als je niets weet mag je naar het vel rennen en een vraagteken opschrijven



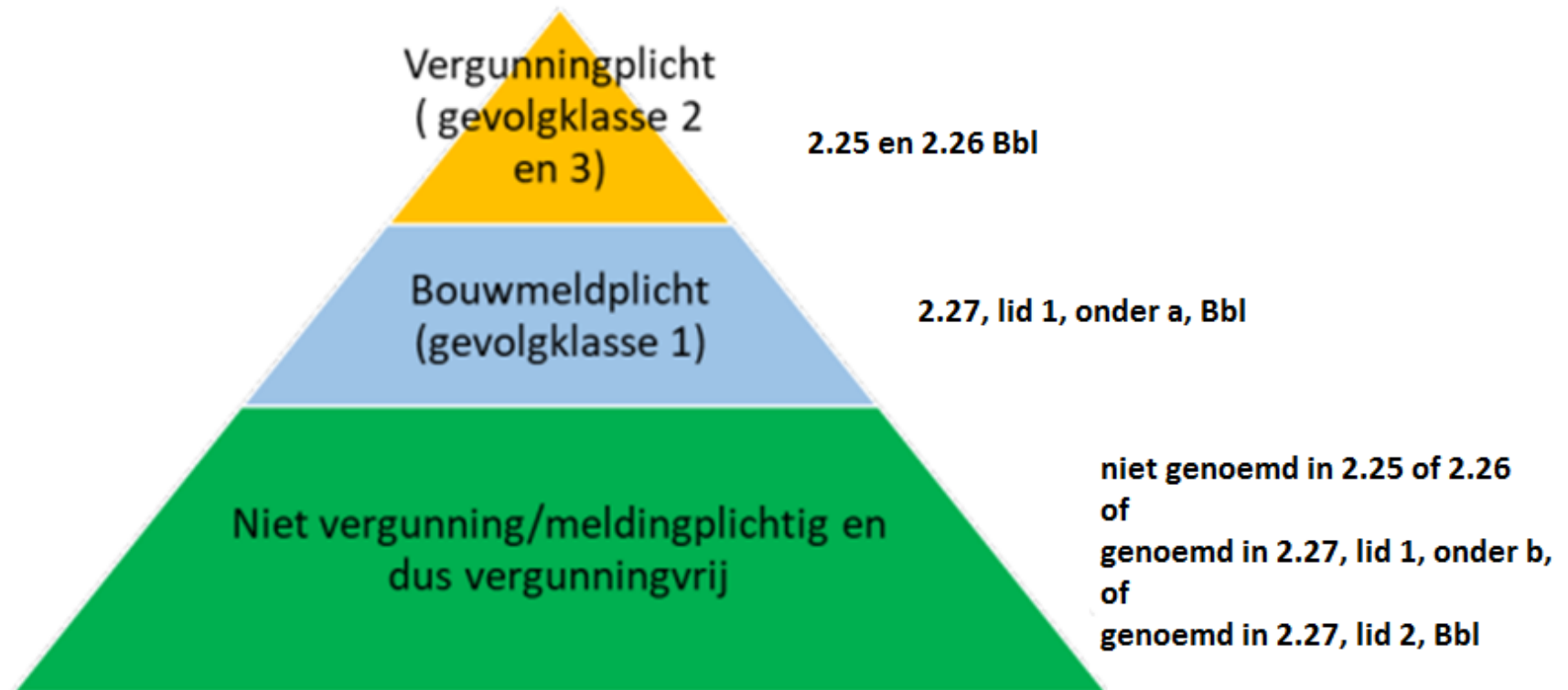
Bouwproject 'knippen'



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



Minder vergunningplichtige technische bouwactiviteiten



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



Leesvoer : “Bouwregels in de Praktijk”

Jaarcongres VBWTN

Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet



Henry de Roo praat de zaal bij over vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet.

Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet verandert aanzienlijk. Op bouwtechnisch vlak wordt er meer vergunningvrij, maar op ruimtelijk vlak zal de gemeente zelf keuzes moeten gaan maken of er meer of minder vergunningvrije bouw mogelijkheden komen. Adviseur bouwregelgeving en docent Henry de Roo van Roobeek Advies nam de deelnemers tijdens een middagworkshop mee in de meest belangrijke wijzigingen ten opzichte van de huidige regeling vergunningvrij bouwen volgens bijlage II Bor.

Tekst ing. Frank de Groot

https://www.vereniging-bwt.nl/upload/ckfinder/files/BKIP%202022/2022%2008/BkIP_08_22_Congres_Vergunningvrij.pdf



Wanneer is een verbouwing wel of niet vergunningplichtig?

Vergunningplichtig of vergunningvrij?

De regels voor vergunningvrij bouwen zijn sinds 1 januari van dit jaar opgenomen in afdeling 2.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Anders dan de regels in bijlage II Bor is er niet langer sprake van een opsomming van vergunningvrije bouwactiviteiten, maar is een definitie gegeven van bouwactiviteiten die vergunningplichtig zijn. Voldoe je aan deze definitie, dan is een omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit verplicht. Om te bepalen of dat zo is, vormen de artikelen 2.25 en 2.26 van het Bbl het 'startpunt'.

Tekst Wico Ankersmit, Hajo van Egmond en Henry de Roo

https://www.vereniging-bwt.nl/upload/ckfinder/files/BKIP%202024/2024-06/BkIP_06_24_Vergunningplicht.pdf

Voor- en achterkant-principe verdwenen

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)*



Artikel 2.25 en 2.26 Bbl

(aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken met of zonder een dak)



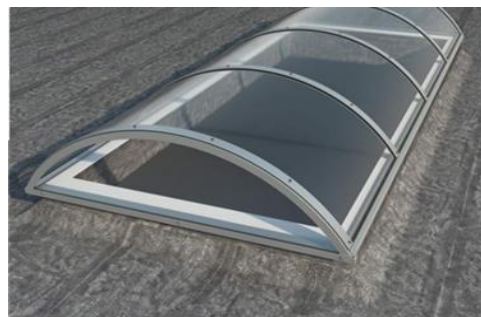
Bij **techn. bouwactiviteit** wordt **niet** meer gekeken naar de plaats van het bouwwerk.

Wat dus niet onder 2.25 en 2.26 valt, is vrij voor een vergunning voor de bouwactiviteit (technisch)

Toetsvrije bouwtechnische bouwwerken



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



Toetsvrije bouwtechnische bouwwerken

Constructieve ingrepen

- Bouwwerken met dak
 - Artikel 2.25 Bbl
 - Aan- en uitbouw (lager dan 5 meter)
- Bouwwerk zonder dak
 - Artikel 2.26 Bbl
 - Constructieve ingrepen zonder samenhang met aan- en uitbouw



Bouwactiviteiten, lager dan 5 meter, zijn allebei vergunningvrij
voor techn. bouwactiviteit (*nog wel!!*)

Wijziging Bbl, artikel 2.26

aanstaande (nieuw!)

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; of
- c. . de draagconstructie of de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten wijzigt.

Het nieuwe onderdeel c van artikel 2.26, eerste lid, herstelt een versoepeling van de regels die onbedoeld is ontstaan bij de omzetting van de regels uit bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) naar het Bbl. Als een bouwactiviteit inhoudt het plaatsen van een nieuwe brandscheiding of het maken van een doorgang in een dragende binnenmuur, dan volgt uit de toevoeging dat een dergelijke activiteit ook bij bouwwerken lager dan 5 m vergunningplichtig is.



Overige wijzigingen Bbl, artikel 2.25

Artikel 2.25 wordt als volgt gewijzigd:

- (...)
- f. een bouwwerk is waaroverheen een weg, spoorweg of waterweg loopt

Artikel 2.24 (specifieke afbakeningseisen)

Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. Voor de toepassing van deze afdeling wordt een bouwwerk waaroverheen een weg, spoorweg of waterweg loopt aangemerkt als een bouwwerk met een dak



Let op! Bij gevolgklasse 1 – bruggen en viaducten (artikel 2.17 lid 3 onder f Bbl) – geen vergunningplicht, maar bouwmelding + inzet kwaliteitsborger

Overige wijzigingen Bbl, artikel 2.27

Artikel 2.27 lid 2 wordt als volgt gewijzigd:

- (...)
- g. een op de grond staand zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver;
- (...)

Na onderdeel j worden vier onderdelen toegevoegd, luidende:

- k. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking;
- l. een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw;
- m. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen;
- n. een bouwwerk voor een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, dat niet hoger is dan 5 m.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/besluiten/2024/05/07/ontwerpbesluit-verzamelwijziging-besluit-bouwwerken-leefomgeving-diverse-onderwerpen-2024>



Omgevingsplanvrije activiteiten

In beginsel omgevingsplanvergunningplichtig (artikel 5.1 lid 1.a Ow), **tenzij** opgenomen in één van de volgende besluiten:

1. art. 2.29 Bbl: **Rijksregels**, hoeft **niet** aan omgevingsplan te voldoen
2. art. 22.36 : **Omgevingsplan, tijdelijk deel** hoeft **niet** aan omgevingsplan te voldoen

(cf. artikel 2 bijlage II Bor)

3. art. 22.27 : **Omgevingsplan, tijdelijk deel** (vergunningvrij) maar **wel** aan omgevingsplan voldoen

(c.f. artikel 3 bijlage II Bor)

Niet of wel toetsen aan het omgevingsplan, is vergelijkbaar met systematiek artikelen 2 en 3 bijlage II Bor. Houd rekening met begrippen als 'erf' en 'hoofdgebouw'



Omgevingsplanvrije activiteiten

In beginsel omgevingsplanvergunningplichtig (artikel 5.1 lid 1.a Ow), **tenzij** opgenomen in één van de volgende besluiten:

1. art. 2.29 Bbl: **Rijksregels**, 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

Onderhevig aan wijziging, aanpassing en/of schrappen in het Omgevingsplan, nieuwe deel



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

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

Nota van toelichting Invoeringsbesluit Omgevingswet

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

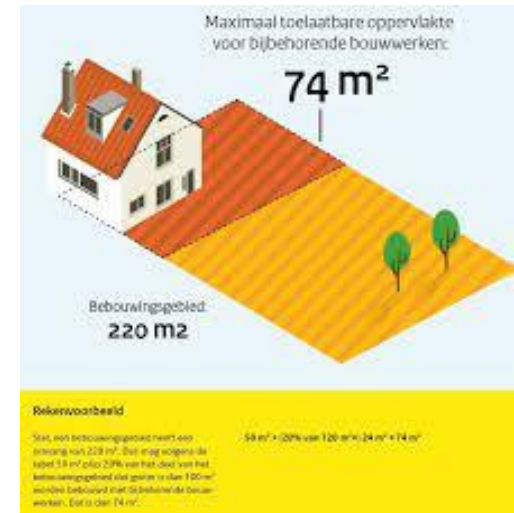
Categorieën vergelijkbaar (!) met artikel 3 onderdeel 1 t/m 8 van bijlage II Bor.



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

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

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



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

Beleidsneutraal over ??

Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

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

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

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

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

- 1°. op de grond staand;
- 2°. gelegen in achtererfgebied;
- 3°. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- 4°. niet hoger dan 5 m;
- 5°. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;
en
- 6°. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;



Waarom moeilijk doen, als het makkelijk kan?

Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

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

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

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

a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan,



53.2.2 Bijbehorende bouwwerken

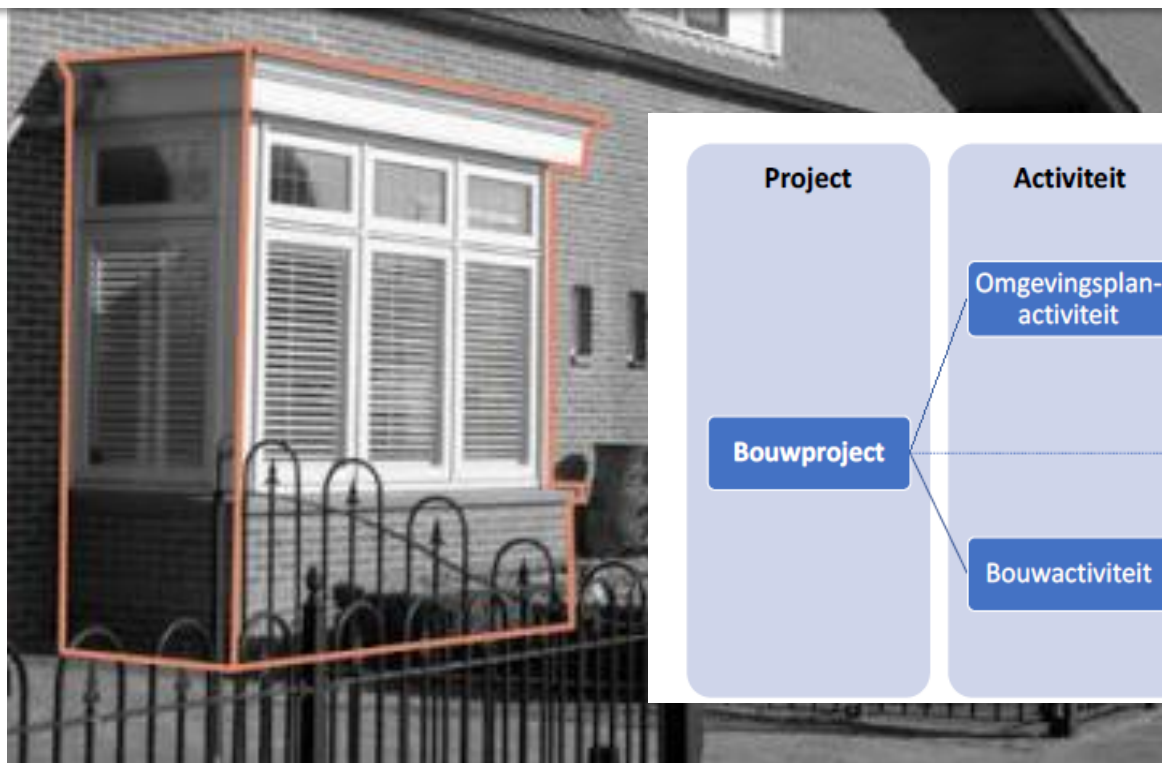
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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



Artikel 5.35 Algemene regels bijbehorend bouwwerk voorerfgebied

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





Eureka! (Pilot Rho)



Gemeente Breda

[meer planinfo](#)

omgevingsplan, geldend (18-08-2022)

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

Eureka wonen ✕



ARTIKEL 5.25 Aanwijzing vergunningplicht mantelzorg

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

ARTIKEL 5.26 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning mantelzorg

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

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

ARTIKEL 5.27 Specifieke beoordelingsregels omgevingsvergunning mantelzorg

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als:

- maximaal 30 m² van het bijbehorende bouwwerk

Omgevingsplan Meppel ^

Plekinfo Inhoud Regels Toelichting Bijlagen Kaarten

Toon alles op gekozen locatie

- c. het betreft een op de grond staand bijbehorend bouwwerk;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk is maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. het betreft een bijbehorend bouwwerk op een gebouwerf aan de achterkant van een hoofdgebouw, als dat gebouwerf niet ook deel uitmaakt van het gebouwerf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd
- f. de goothoogte is maximaal 3,3 meter, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling maximaal 60° is, en;
- h. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een overkapping, maximaal 5 meter is.

5.

Ter plaatse van de locatie 'bijbehorend bouwwerk bouwen - toegestaan' is het bouwen van een overkapping in het achtererfgebied toegestaan zonder omgevingsvergunning, mits de bouwhoogte van een (aangebouwde) overkapping maximaal 3,3 meter bedraagt of, indien de overkapping voorzien wordt van een hellend dak, maximaal 5 meter.

Omgevingsplan Meppel ^

Plekinfo Inhoud Regels Toelichting Bijlagen Kaarten

Toon alles op gekozen locatie

- a. de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. de architectonische kwaliteit;
- c. de gezonde leefomgeving.

✓ Artikel 6.45 Sport- of speeltoestel [22.27 onder d]

[let op: dit artikel vervangt artikel 22.27 onder d Bruidsschat]

Het bouwen van een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik is toegestaan zonder omgevingsvergunning, mits:

- a. niet hoger dan 4 m; en
- b. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

✓ Artikel 6.46 Zwembad, bubbelbad, vijver bouwen - toegestaan [22.27 onder e]

[let op: dit artikel vervangt artikel 22.27 onder e Bruidsschat]

Het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwerf bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien, is toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Erfafscheidingen tot 2 meter hoog op hoeksituaties zijn vergunningvrij geworden

Een verruiming van het vergunningvrij bouwen, met grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit: erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied, zijn met de bruidsschat vergunningvrij tot 2 meter hoog.



Kort, Elise

19 februari 2024

Blog

erfafscheiding



De bruidsschat omgevingsplan spreekt bij het vergunningvrij bouwen erfafscheidingen niet meer over 'achter de voorgevelrooilijn', maar over 'achter de voorkant'. Erfafscheidingen die in het zijerf van het gebouw worden geplaatst grenzend aan het openbare gebied, zijn met de bruidsschat daardoor tot 2 meter hoog vergunningvrij geworden.

Deze erfafscheidingen hoeven niet te voldoen aan de bouwregels van het omgevingsplan en welstandseisen, mits de bruidsschat natuurlijk één op één is overgenomen. In de meeste bestemmingsplannen (nu omgevingsplan) is op deze

hoeksituaties een maximale bouwhoogte van 1 meter opgenomen voor de zichtlijnen van de straat. Ook kan de verkeersveiligheid een rol spelen om niet 2 meter rechtstreeks toe te staan. Ik kan mij voorstellen dat niet elke stedenbouwkundige of bewoner gelukkig is met deze toch wel ingrijpende wijziging.

Op LinkedIn heeft Wico Ankersmit dit [geïllustreerd](#) met een praktijkzaak met de wettelijke bepalingen. Inmiddels heeft BZK bevestigd dat deze uitleg klopt. Dit geldt ook voor tuinbestemmingen. Een tuinbestemming staat ten dienste van het wonen waardoor met de functionele relatie de erfafscheiding ook op deze bestemming 2 meter hoog mag worden.

Zie ook: [Vergunningsvrij bouwen op een erf](#)

<https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/erfafscheidingen-tot-2-meter-hoog-op-hoeksituaties-zijn-vergunningvrij-geworden/>

Vangnetbepaling :

Artikel 2.1b (aanvulling artikel 22.27 Ow - situering vergunningvrije erf- en perceelafscheidings)

Artikel 2.1b (aanvulling artikel 22.27 Ow - situering vergunningvrije erf- en perceelafscheidings)

1. In aanvulling op artikel 22.27, onder f, onder 2°, van de bruidsschat wordt onder een gebouw als bedoeld in dat onderdeel verstaan: een hoofdgebouw.
2. In aanvulling op artikel 22.27, onder f, onder 3°, van de bruidsschat wordt onder de lijn, bedoeld in dat onderdeel, verstaan: de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouwen vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen.



Mantelzorg(wonen) niet meer landelijke regels, maar is “van de gemeente”

Boete vanwege mantelzorg in Doorn: 'Ik zorg blijkbaar voor te veel ouders'

 Anne-Marie Verhagen

24 augustus, 08:00 • 4 minuten leestijd



Dory en Wim Verheul

© RTV Utrecht

Doorn - Wim Verheul uit Doorn moet van de gemeente Utrechtse Heuvelrug één van de twee mantelzorgwoningen op zijn perceel onbewoonbaar maken. Dat betekent dat Wim moet kiezen tussen de ouders van zijn vrouw of zijn eigen moeder. Doet hij niets, dan wil de gemeente een dwangsom opleggen van 6.000 euro per week. "Ik ben zwaar emotioneel geladen."

Volgens de landelijke en lokale regels mag je slechts één mantelzorgwoning op je terrein hebben. Dat weet Wim, hij koos daarom voor een aanbouw aan het eigen huis voor Dory. Maar de gemeente oordeelt dat dit ook geldt als mantelzorgwoning. Na een bezoek van een toezichthouder van de gemeente, valt er een brief op de mat. "Wij zijn van plan u een dwangsom op te leggen." Een bedrag van 6.000 euro per week, tenzij Verheul één van de twee mantelzorgwoningen op zijn terrein onbewoonbaar maakt.

'BELEIDSREGELS PRÉ-MANTELZORGWONINGEN 2024'

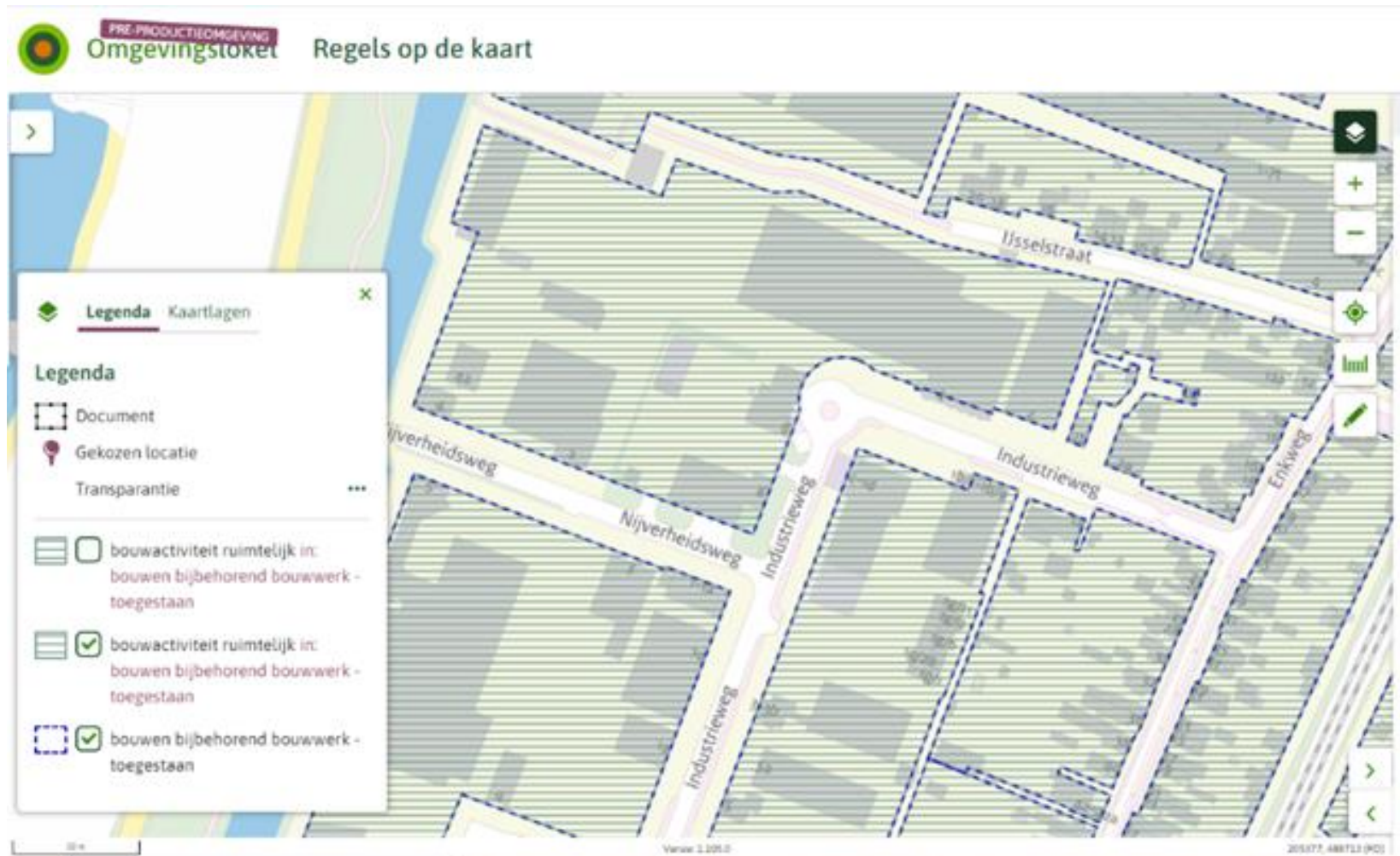
Artikel 1. Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan 1 als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen.
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk.
- c. pré-mantelzorg: anticiperen op te verwachten mantelzorg.
- d. mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.
- e. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- f. pre-mantelzorgwoning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting bestaat dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.

Maak eigen keuzes!!

Pre-omgeving Olst-Wijhe



✓ Artikel 7.72 Bouwen bijbehorend bouwwerk - toegestaan

1.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte van bijbehorend bouwwerken in het bebouwingsgebied van een hoofdgebouw is maximaal:
 1. 50% van het bebouwingsgebied voor het gedeelte van het bebouwingsgebied tot en met 100 m²;
 2. 20% van het bebouwingsgebied voor het gedeelte daarvan vanaf 100 m² tot en met 300 m², en
 3. 10% van het bebouwingsgebied voor het gedeelte van het bebouwingsgebied groter dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- b. de totale oppervlakte in sub a betreft het totaal aan bijbehorende bouwwerken dat is toegestaan op grond van [Paragraaf 7.5.1](#) en via de meldingsplicht op grond van [Paragraaf 7.5.3](#);
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m²; en
- f. het betreft een op de grond staand bijbehorend bouwwerk;
- g. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag 0 m bedragen en - indien voorzien van een kap - niet minder dan 2 meter;
- h. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- i. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- j. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- l. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 50 m² bedragen indien het een bodemgevoelig gebouw betreft.

Omgevingsplan gemeente Utrecht

Omgevingsplan Gemeente Utrecht

meer kenmerken ▼

Ontwerp

Einde inzage: 21-03-2024 - Omgevingsplan gemeente Utr...

Plekinfo **Overzicht** Regels Toelichting Bijlagen Kaarten

Niveaus: H Afd §¹ §² Art

Bekijk: Gehele document ▼

Weergave van ontwerpregelingen is nog in ontwikkeling. [Wat betekent dat?](#)

▼ Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN **Ontwerp**

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen **Ontwerp**

Hoofdstuk 2 [gereserveerd]

Hoofdstuk 3 [gereserveerd]

Hoofdstuk 4 Bouwen **Ontwerp**

Afdeling 4.1 Algemene regels over bouwwerken **Ontwerp**

Afdeling 4.2 Beoordelingsregels voor bouwinitiatieven **Ontwerp**

Afdeling 4.3 Aanvraagvereisten **Ontwerp**

Afdeling 4.4 Uitvoering **Ontwerp**

Afd

Toegevoegd:

▼ **Subparagraaf 4.2.2.2 Bijbehorende bouwwerken**  **Ontwerp**

Toegevoegd:

➤ **Artikel 4.27 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken** **Ontwerp**

Toegevoegd:

➤ **Artikel 4.28 Bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg** **Ontwerp**

Toegevoegd:

▼ **Artikel 4.27 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken**

Ontwerp

Toegevoegd:

1.

Ontwerp



In afwijking van artikel [4.5](#) mag een bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden zonder omgevingsvergunning gebouwd of uitgebreid worden:

- het aantal woningen op een perceel blijft gelijk;
- het bijbehorende bouwwerk staat op de grond;
- het bijbehorende bouwwerk staat op het achtererfgebied;
- het bijbehorende bouwwerk staat op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, behalve als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen;
- als het bijbehorende bouwwerk meer dan een bouwlaag heeft, mag alleen de eerste bouwlaag een verblijfsgebied hebben;
- het bijbehorende bouwwerk heeft geen dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- binnen 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag het bijbehorende bouwwerk niet hoger zijn dan:
 - het hoofdgebouw;
 - 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - 5 meter.
- voor zover een bijbehorend bouwwerk meer dan 4



ZO

**DAT WAREN
DE REGELS**

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

Loesje

Postbus 1345

6801 SA Arnhem

www.loesje.nl

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