



WIJ **W**ILLEM **A**ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Wet van ... tot aanvulling en wijziging van de Omgevingswet, intrekking van enkele wetten over de fysieke leefomgeving, wijziging van andere wetten en regeling van overgangsrecht voor de invoering van de Omgevingswet (Invoeringswet Omgevingswet)

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het voor een goede invoering van de Omgevingswet wenselijk is de Omgevingswet aan te vullen en te wijzigen, enkele wetten in te trekken, andere wetten te wijzigen en waar nodig in overgangsrecht te voorzien;

Opzet van vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet

Regulering van bouwactiviteiten
in het omgevingsplan

Bert Rademaker

Vergunning voor bouwen opgesplitst





Vergunningplicht bouwactiviteit

- Als 'technische' vergunningplicht (art 5.1, tweede lid, onderdeel a, Ow)
- Als 'omgevingsplanactiviteit' (art 5.1, eerste lid, onderdeel a, Ow)



Bouwactiviteit op wetsniveau

- Technische vergunningplicht voor bouwactiviteit in art 5.1 tweede lid Omgevingswet
- Aanwijzing vergunningplichtige gevallen in Bbl
- Beoordelingsregels: Bkl > Bbl (technische bouwkwiteit)
- Geen toets aan omgevingsplan of welstand, m.u.v. ogv Bbl in het omgevingsplan opgenomen maatwerkregels



Bouwwerk als omgevingsplanactiviteit

- Activiteit waarvan het omgevingsplan bepaalt dat vergunning nodig is en elke andere activiteit voor zover in strijd met het omgevingsplan
 - A. Voldoet de activiteit aan 'binnenplanse' beoordelingsregels:
 - => vergunning wordt verleend
 - B. Voldoet de activiteit niet aan 'binnenplanse' beoordelingsregels:
 - => vergunning wordt alleen 'buitenplans' verleend met het oog op 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'



Omgevingsplanactiviteit op wetsniveau

- Vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit in art 5.1 eerste lid Omgevingswet
- Omgevingsplanactiviteit kan bestaan uit een bouwactiviteit met inbegrip van het in standhouden en in gebruiknemen van het bouwwerk
- Aanwijzing vergunningvrije gevallen in het Bbl (eventueel met mogelijkheid van maatwerkregels)
- Beoordelingsregels: regels in het omgevingsplan en een evenwichtige toedeling van functie aan locaties



Decentraal uitgangspunt opa

- Het omgevingsplan kan per locatie regels bevatten voor bouwactiviteiten, het in standhouden van bouwwerken, het in gebruiknemen van bouwwerken of het gebruik van bouwwerken
- Het omgevingsplan bepaalt of een preventieve toets (=vergunningplicht) aan die regels nodig is
- Vergunningplicht per activiteit of een combinatie van activiteiten
- Rijk zorgt voor goede overgang zonder juridisch hiaat, beleidsvernieuwing op onderdelen en borging van gelijkwaardig beschermingsniveau



Rijksbemoeienis: opties

1. Voortzetting landelijk uniforme categorie vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten (artikel 2 Bijlage II Bor)
2. Bruidsschat: neutrale voortzetting vergunningvrije bouwwerken als onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan
3. Instructieregel die bewerkstelligt dat het omgevingsplan een minimale basis aan bouwmogelijkheden zonder vergunning blijft toestaan



Ad 1. Landelijk uniforme categorie vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten

- Voortzetting artikel 2 Bijlage II Bor
- 2 varianten:
 - Omgevingsplan buiten toepassing voor aangewezen bouwwerken
 - Omgevingsplan buiten toepassing op kenmerken van aangewezen bouwwerken
- Bevoegdheid tot stellen van maatwerkregels op onderdelen: vb op bepaalde maatvoeringen



Ad 2. Bruidsschat in de startsituatie (1)

- Overgang van repressief welstandsvereiste uit artikel 12, eerste lid, en 13a Wonw naar omgevingsplan:
 - bevoegdheid tot het stellen een maatwerkvoorschrift indien het uiterlijk van een bouwwerk voorzieningen behoeft omdat het ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand



Ad 2. Bruidsschat in de startsituatie (2)

- Overgang van artikel 2.1, eerste lid, onder a en art 2.10, eerste lid, onderdelen c en d, Wabo naar omgevingsplan:
 - verbod voor de combinatie van **bouwen, instandhouden en gebruiken** behoudens omgevingsvergunning
 - omgevingsvergunning wordt verleend indien voldaan wordt aan:
 1. de in het omgevingsplan opgenomen regels voor het bouwen, instandhouden en gebruiken
 2. redelijke eisen van welstand (tenzij 'welstandsvrij')



Ad 2. Bruidsschat in de startsituatie (3)

Uitzondering op de vergunningplicht: voortzetting artikel 2, onderdeel 3, en artikel 3 bijlage II van het Bor:

- A. Op grond van dit omgevingsplan is (onverminderd de overige regels uit dit omgevingsplan) **geen vergunning nodig** voor het bouwen, instandhouden en gebruiken van de volgende bouwwerken: art 3 bijlage II Bor **(mits voldaan wordt aan het omgevingsplan)**

- B. Op grond van dit omgevingsplan is geen vergunning nodig en is het bouwen, instandhouden en gebruiken van de volgende bouwwerken in ieder geval toegestaan: art 2 lid 3 Bor



Ad 3. Instructieregel in het Bkl

De bruidsschat-variant van vergunningvrij bouwen vergt een instructieregel om een minimaal basisniveau van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken te kunnen handhaven.

Vorm van een instructieregel kan variëren:

- inspanningsplicht (doe goed je best om waar mogelijk vergunningvrij bijbehorende bouwwerken toe te staan)
- gedetailleerde plicht om ten minste bijbehorende bouwwerken van bepaalde maatvoeringen zonder vergunning toe te staan