

# Echte toepasbare regels voor vergunningvrije activiteiten vraagt het aanpassen van de bruidsschat



30 mei 2024 Wico Ankersmit





## Wat is een toepasbare regel?

### Ik ben burger en wil iets....

- Begrijp ik de regel .....
- Weet ik waarom de regel er is .....
- Kan ik de regel toepassen .....
- Is de regel te handhaven .....

Toepasbare regels zijn begrijpelijke vertalingen van juridische regels. Overheden maken toepasbare regels voor het Omgevingsloket. Daar kunnen burgers en bedrijven controleren of ze een vergunning moeten aanvragen voor hun plan. Dat doen ze door vragen te beantwoorden.

$$\frac{\frac{2a^2}{3a+bc} \sqrt{\frac{1}{b+c}}}{\frac{(b+2b)^2 - 5c}{18ab}} = ?$$

# Wat is een toepasbare regel?

## > Achterterfgebied

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

## Hoofdgebouw

Gebouw of gedeelte daarvan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

## Oorspronkelijke hoofdgebouw

Memorie van toelichting 2010 :

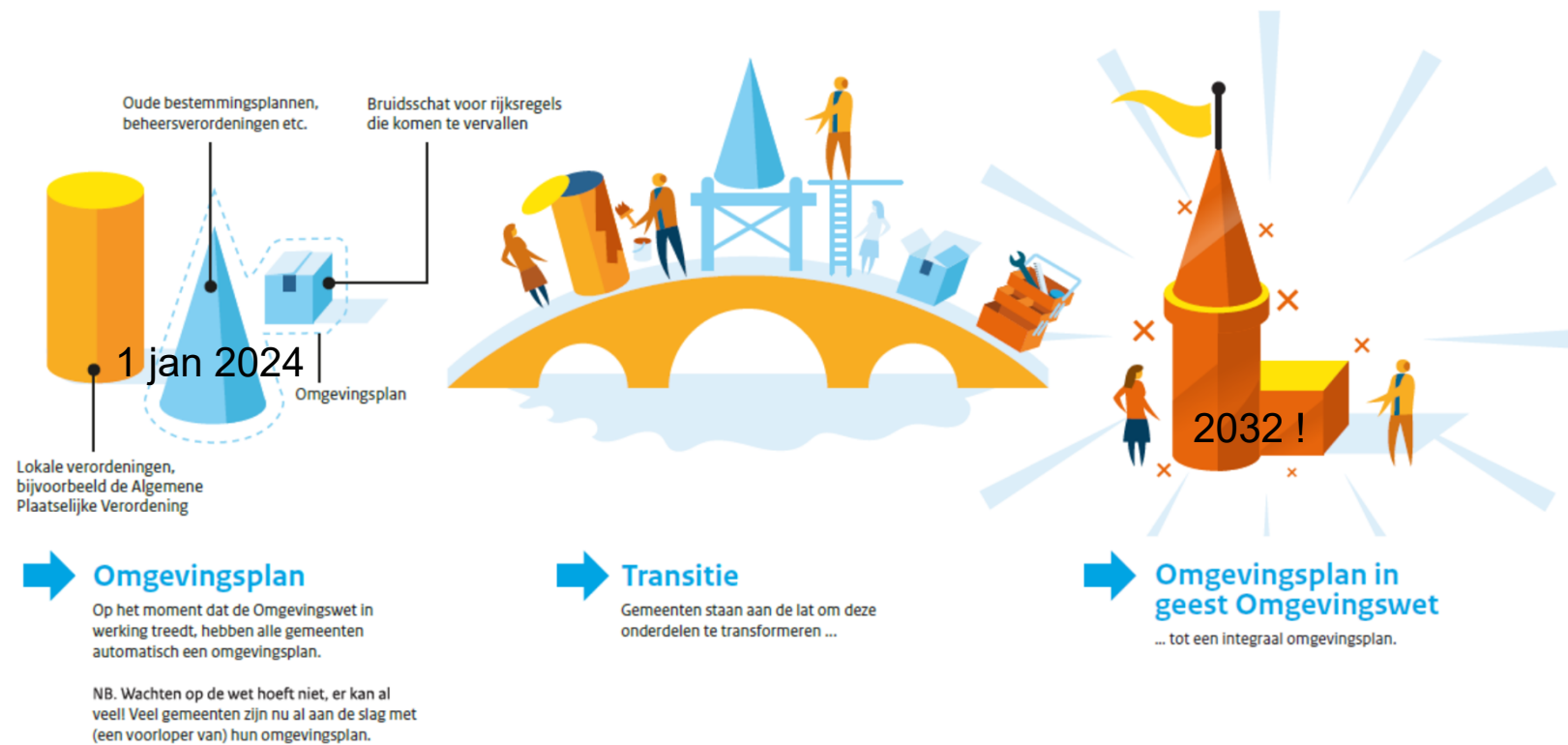
- Begrip is nodig om i.v.m. anticumulatieregeling (Droste effect)
- Het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig voor het hoofdgebouw verleende situatie is opgeleverd.
- Van het hoofdgebouw te onderscheiden aan- en uitbouwen, die als functioneel ten dienste staan van het hoofdgebouw op basis van de vergunning tegelijkertijd met het hoofdgebouw zijn meegebouwd worden geacht deel uit te maken van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen die geen deel uitmaken van de vergunning voor de bouw van het hoofdgebouw, maar daarbij gelijktijdig als vergunningvrij bouwwerk zijn meegebouwd, worden geacht geen deel uit te maken van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Zij kunnen wel deel uitmaken van het hoofdgebouw.

➤ Begripsbepaling Bebouwingsgebied: achterterfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw



OMGEVINGSWET

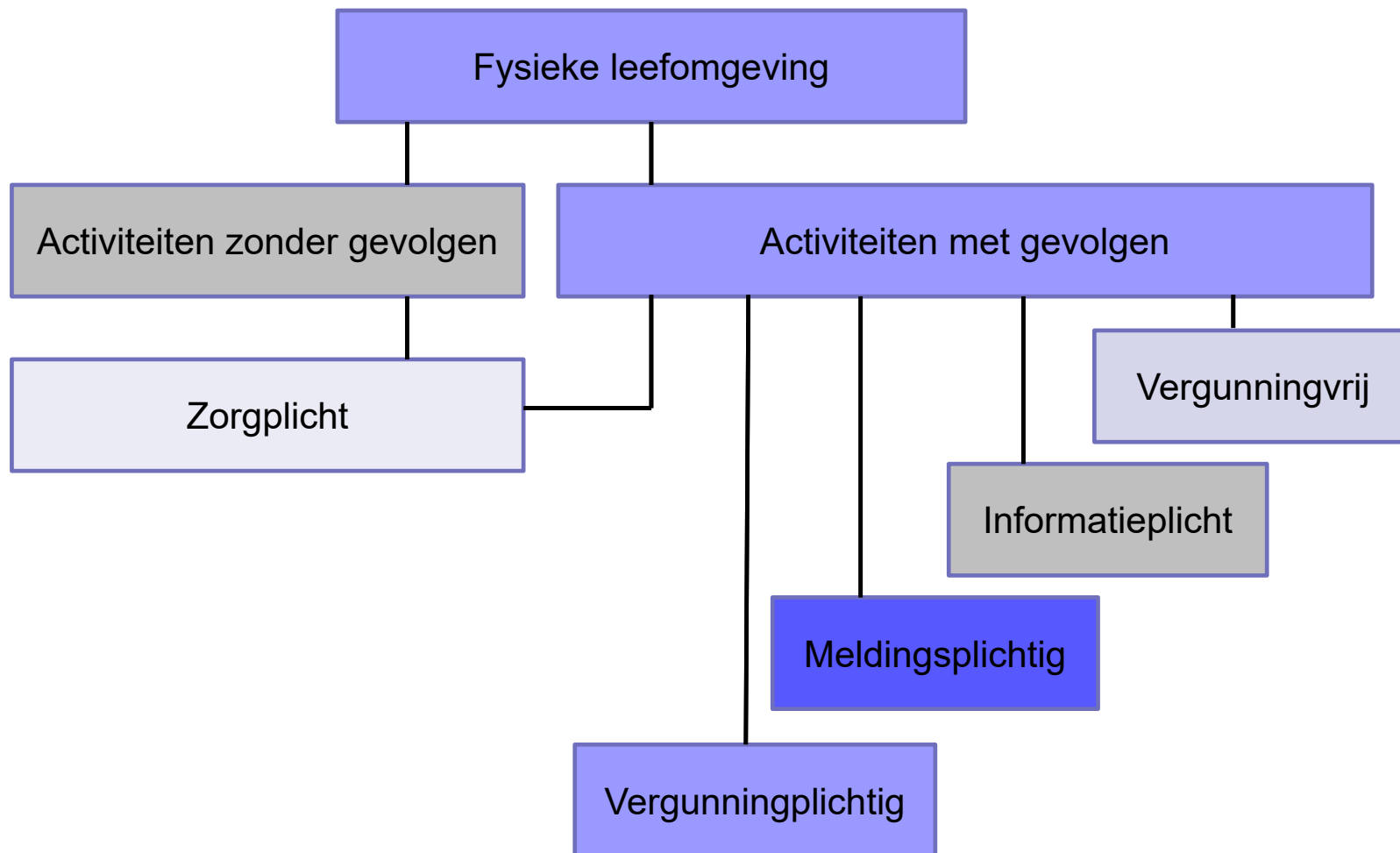
# Van bestemmingsplan naar omgevingsplan













# Uitgangspunten regulering Omgevingswet

## Specifieke uitgangspunten **ja, mits**

- In gevallen waarin de risico's het grootst zijn komt de **vergunningplicht** in aanmerking
  - Een vergunningplicht is met name geschikt voor gevallen waarin een beoordeling en een belangenafweging moet plaatsvinden die is toegespitst op een concreet geval of gebied en waartegen derde belanghebbenden hun bedenkingen tegen kenbaar moeten kunnen maken.
  - Veelal betreft het in wezen een vorm van maatwerk, aanvullend op algemene regels.

## De beoordeling van de aanvraag

### Wabo:

#### Artikel 2.10

De aanvraag wordt geweigerd indien:

- a. In strijd met het Bouwbesluit
- b. In strijd met de Bouwverordening
- c. In strijd met het bestemmingsplan
- d. In strijd met redelijke eisen van welstand
- e. In strijd met tunnelveiligheid

### Omgevingswet:

Artikel 5.18 Bij AMvB worden regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1

Artikel 5.21 Voor een omgevingsplanactiviteit worden de regels gesteld met het oog op de doelen van de wet: (art. 1.3)

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit,
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Artikel 5.20 Voor een bouwactiviteit worden de regels gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van veiligheid,
- b. het beschermen van de gezondheid,
- c. duurzaamheid en bruikbaarheid.



## Centraal gereguleerd (OW)

# Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

### § 2.3.3 Vergunningvrije gevallen **omgevingsplanactiviteiten** met betrekking tot bouwwerken

#### Artikel 2.29

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: .....
- d. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, als wordt voldaan aan de volgende eisen: .....

## Vergunningvrij bouwen in Omgevingswet

Bouwactiviteit (art. 5.1.2.a)



Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1.1.a)

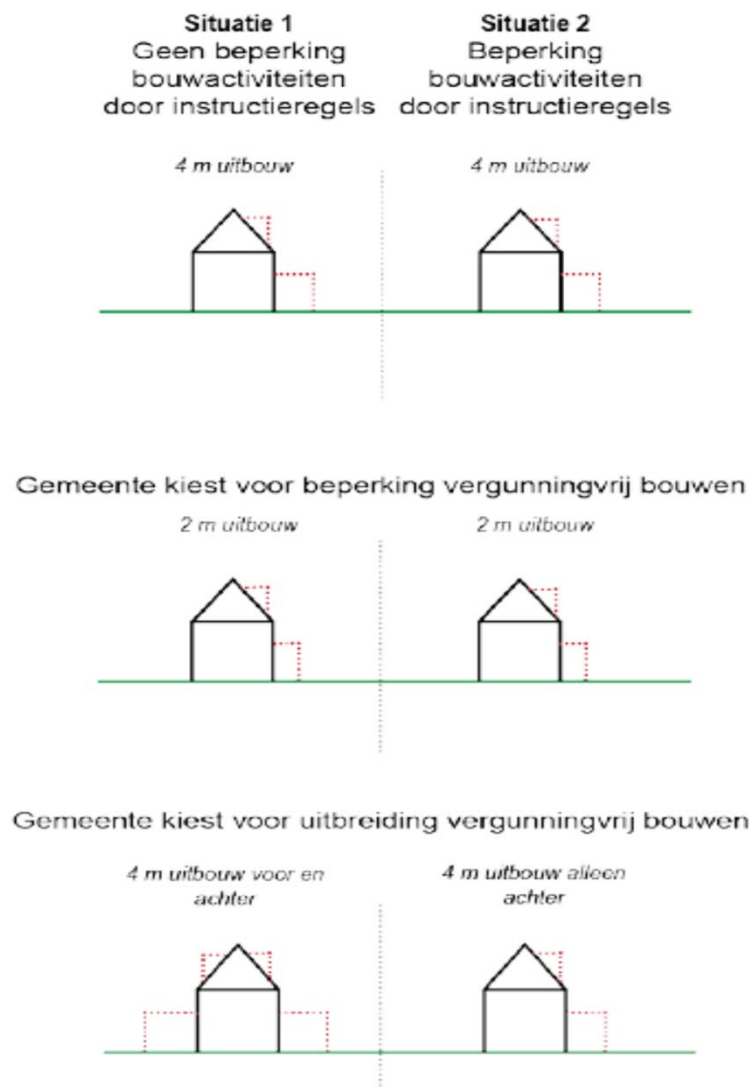
Landelijk uniform

Vergunningvrij  
Besluit Bouwwerken  
leefomgeving § 2.3.2.

Landelijk uniform

Vergunningvrij  
Besluit Bouwwerken  
leefomgeving § 2.3.3. (vm art.  
2 bijl II Bor zonder lid 3)

### Bij inwerkingtreding



Figuur 3.1. Eerbiedigende werking bij vergunningvrij bouwen. Het bovenste plaatje toont de situatie zoals die geldt onder de Wet ruimtelijke ordening en die met de bruidsschat gecontinueerd wordt. Het middelste plaatje toont een mogelijke aanscherping van de mogelijkheden vergunningvrij bouwen. Instructieregels hebben daarop geen invloed. Het onderste plaatje toont een mogelijke verruiming van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Instructieregels zijn daarvoor beperkend.

## Van rechtswege Decentraal gereguleerd (OW)

### Van art. 2 lid 3 Bijl II Bor naar art. 22.36 bruidsschat

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

i. 5 m;

ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het iii. het hoofdgebouw;

2°. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

i. als hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en

ii. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;

3°. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:

i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;

ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;

iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>; en

4°. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:

i. een woonwagen;

ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of

iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;

b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en

c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.



Molenstraat 38 Deurne

Mieke en Cor hebben ineens een muur van meer dan drie meter hoog naast hun huis: 'Uitzichtloze situatie'

**DEURNE - Ze voelden zich de koning te rijk in hun opgeknapt huis, Mieke van Gog (66) en Cor Segeren (72) uit Deurne. Tot een nieuwe buurman ineens een muur optrok van bijna twintig meter lang en 3.20 meter hoog. Een paar meter verwijderd van hun huis, om precies te zijn. „Een vergunningsvrije aanbouw. En die stond nergens op de tekeningen.”**





## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis-gebouwd
- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebouwd voor-ruimte woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, te waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

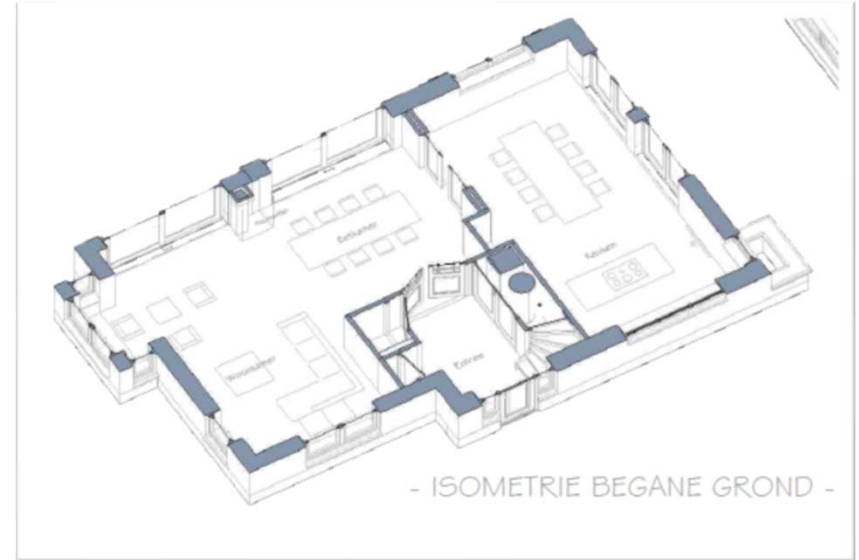
Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- als hoofdgebouw mag een vrijstaand hoofdgebouw worden gebouwd;
- het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, waarbij daarnaast de volgende aanduidingen gelden:
  - de goothoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
  - de bouwhoogte maximaal 11 m bedraagt;
  - de inhoud maximaal 750 m<sup>3</sup> bedraagt inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- de inrichting en ontwerp van de woningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen in overeenstemming dienen te zijn met het beeldkwaliteitplan, zoals is opgenomen als bijlage van de plantoelichting.

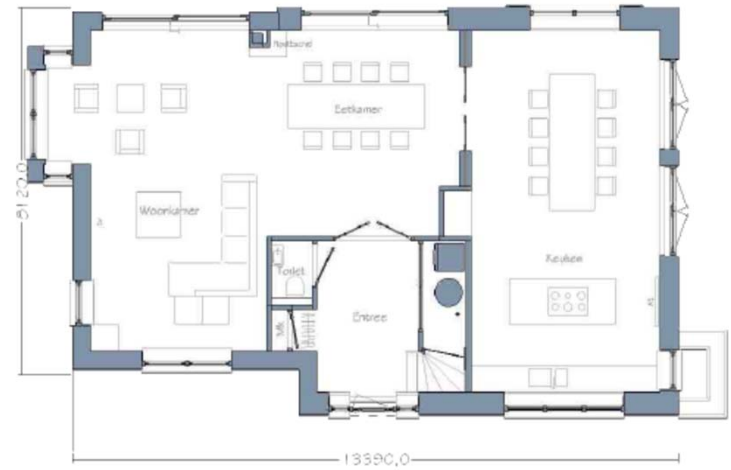




Vergunning: Omgevingsplanactiviteit



- ISOMETRIE BEGANE GROND -





## Decentraal gereguleerd (OW)

### Van art. 3 Bijl II Bor naar art. 22.27 bruidsschat

§ 2.2.7 Binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken

**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 (aanwijzing binnenplanse vergunningvrije gevallen)**

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;

b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. op de grond staand;

2°. niet hoger dan 5 m; en

3°. de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup>;

## Hoe kan het veel eenvoudiger = voorgestelde aanpassing bruidsschat

### **Van art. 3 Bijl II Bor naar art. 22.27 bruidsschat aangepast**

*§ 2.2.7 Binnenplanse vergunningplicht voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken*

#### **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 (aanwijzing binnenplanse vergunningvrije gevallen)**

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 dat past binnen de voorschriften van dit Omgevingsplan
- b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dat past binnend e voorschriften van dit Omgevingsplan

# Omgevingsvisie

## WAT IS DE OMGEVINGSVISIE?

De Omgevingsvisie is onderdeel van de Omgevingswet en beschrijft waar de gemeente Heerenveen voor staat, nu en in de toekomst. De visie is samen met inwoners en ondernemers gemaakt. En flexibel om aan te passen als dat nodig is. In de Omgevingsvisie staan de verschillende gebieden binnen de gemeente beschreven met hun eigen kwaliteiten en wat we daarin willen behouden, verbeteren en versterken.

Tot 2030 werkt de gemeente aan de volgende vier speerpunten:



## OMGEVINGSVISIE GEB

Heb je een idee, wil je iets bouwen of project opzetten? Kijk samen met de gemeente of een omgevingsvergunning is of dat het zonder kan. Als je binnen het Omgevingsplan, kijkt wat er wel kan. Daarbij gebruik je de Omgevingsvisie. Het plan maakt meer kans als de kenmerken en de uitgangspunten van de Omgevingsvisie staan voor je gebied. Het is belangrijk dat je jouw plan afstemt met andere betrokkenen.

### De route van jouw



OMGEVINGSVISIE GEEFT STIP OP DE HORIZON: GEZOND, ONDERNEMEND, DUURZAAM.



Meer weten? [www.mijnkijkopheerenveen.nl](http://www.mijnkijkopheerenveen.nl).

Aan deze Infographic kunnen geen rechten worden ontleend.

## SAMEN VOOR DE SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS





Gemeente Epe

Aan de heer W.C.G. Ankersmit  
Julianalaan 13  
8171 EA Vaassen

Zaaknummer : 22612  
Behandeld door : Team Ontwikkeling – Vergunningverlening  
Telefoonnummer : 14 0578  
Onderwerp : Omgevingsvergunning verleend

02 AUG 2016

Omgevingsvergunning

Geachte heer Ankersmit,

Op 24 juni 2016 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'vervangen van een pannendak door een mezzanine'. Het betreft het perceel Julianalaan 13, 8171EA Vaassen, kadastraal bekend gemeente Vaasse, sectie C, nummer 192.

Uw aanvraag heeft u bij geregistreerd onder zaaknummer 22612. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 22612-197.

**Wat hebben wij besloten**

Wij hebben besloten de aanvraagde omgevingsvergunning te verlenen. De beschikking heeft ingang met ingang van de dag na bekendmaking.

In de bijlagen best u de voor deze vergunning geldende voorschriften. De te aanmerkte stukken en bijlage maken deel uit van de vergunning.

**Waarom hebben wij dit besluit genomen?**

De aanvraag is toetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.  
In het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

**Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.**

Het bouwplan is in strijd met artikel 12.2.1 onder h van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Centrum Vaassen" omdat de toegestane hoogte van acht meter met 0,1 meter wordt overschreden. Wij kunnen hiervan ontheffing verlenen op grond van artikel 18.1 van deze voorschriften. Wij zijn bereid deze ontheffing te verlenen omdat deze hoogte nodig is voor de constructie. Dit heeft geen ruimtelijke impact. Voor het overige is het bouwplan in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

**Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

De welstandscommissie d.d. 5 juli 2016 aanraden dat het bouwwerk voldoet (mits) aan redelijke eisen

Door 10cm hogere nok Strijdigheid  
bestemmingsplan. Kosten ontheffing  
€ 600,-



Stel je durft dit te doen..... Oeeeeehhhh spannend ?



Voor het verduurzamen van een gebouw mag tot maximaal 10% worden afgeweken van de maten en percentages in dit omgevingsplan als deze afwijking geheel ten dienste te staat van deze verduurzaming.

