



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

# Schakeldag

Durven, beginnen, doen!

## Lezing

---

# Vergunningvrij bouwen: Van Wabo naar Omgevingswet (Hoofdlijnen)

## Spreker

---

Nico Haselager

Senior adviseur Ruimte & Geluid bij Informatiepunt Leefomgeving



## Mededelingen

### 1. Geen mogelijkheid tot vragen

- Vragen kunnen gesteld worden aan de helpdesk van het Informatiepunt Leefomgeving  
<https://iplo.nl/contact/>

### 2. Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen is nog niet gepubliceerd

- Hoofdlijnen kloppen, details zoals artikelnummers van het Bbl kunnen nog veranderen
- Gebaseerd op de werkversie Bbl die beschikbaar is op Iplo.nl  
<https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/wijzigingen-omgevingsbesluit-bkl-bal-bbl/>

## Programma

1. Van Wabo naar Omgevingswet
2. Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet



# Van Wabo naar Omgevingswet



# Omgevingsvergunning “Bouwen van een bouwwerk”

## Wabo

Art. 2.1, lid 1 onder a: omgevingsvergunning bouwen

Art 2.10: beoordeling aanvraag

- Check Bouwbesluit
- Check aan ruimtelijke regels

“De knip”

## Omgevingswet

Art. 5.1 Ow: omgevingsvergunning bouwactiviteit

### Besluit bouwwerken leefomgeving

- art. 2.25 en 2.26: aanwijzing vergunningplicht
- art. 2.27: uitzondering vergunningplicht (melding)

### Besluit kwaliteit leefomgeving

- art. 8.3b Bkl: beoordeling aanvraag
  - check Besluit bouwwerken leefomgeving

Art. 5.1 Ow: omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

### Omgevingsplan (Bruidsschat)

- art. 22.26 omgevingsplanactiviteit bouwwerken
- art. 22.29 t/m 22.34: beoordeling aanvraag



# Vergunningvrij bouwen Wabo: Bijlage II Bor

## Artikel 2

- **Geen** omgevingsvergunning voor:
  - bouwactiviteiten
  - strijdigheid met ruimtelijke regels
- **Wel** voldoen, maar **geen** toetsing vooraf:
  - Bouwbesluit 2012
- (Hst V, Bijlage II Bor: Bijzondere bepalingen: o.a. stads- en dorpsgezichten, externe veiligheid)

## Voorbeelden

- Gewoon onderhoud aan de woning
- Het plaatsen van dakkappen in het achterdakvlak en zijdakvlak
- Het uitbreiden van een woning



# Vergunningvrij bouwen Wabo: Bijlage II Bor

## Artikel 3

- **Geen** omgevingsvergunning voor:
  - bouwactiviteiten
- **Wel** voldoen, maar **geen** toetsing vooraf;
  - Bouwbesluit 2012
  - Ruimtelijke regels zoals bestemmingsplan, inpassingsplan....
- (Hst V, Bijlage II Bor: Bijzondere bepalingen: o.a. stads- en dorpsgezichten, externe veiligheid)

## Voorbeelden

- Plaatsing van een vakantiewoning
- Het plaatsen van dakkapellen in het voordakvlak
- Agrarische bouwwerken (geen gebouwen) in het achtererfgebied



# Artikel 3 Bijlage II Bor: Van Wabo naar Omgevingswet

- Vergunningvrij check bouwactiviteit



## **Besluit bouwwerken leefomgeving**

- art. 2.25 en 2.26: aanwijzing vergunningplicht
- art. 2.18: melding (kwaliteitsborging)
- art. 2.27: uitzondering op vergunningplicht

- Vergunningvrij check ruimtelijke regels



## **Omgevingsplan (Bruidsschat)**

- art. 22.26 omgevingsplanactiviteit bouwwerken
- art. 22.27: uitzondering vergunningplicht  
(art. 22.28 inperkingen vanwege cultureel erfgoed)



## Artikel 2 Bijlage II Bor: Van Wabo naar Omgevingswet

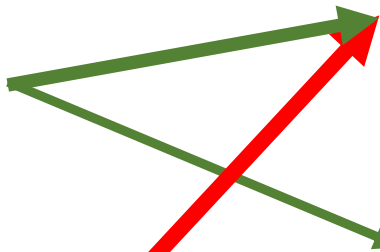
- vergunningvrij bouwactiviteit



### Besluit bouwwerken leefomgeving

- art. 2.25 en 2.26: aanwijzing vergunning
- art. 2.18: melding (kwaliteitsborging)
- art. 2.27: uitzondering op vergunningplicht

- (vergunningvrij “check” ruimtelijke regels)



- art. 2.29: vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten

### Omgevingsplan (Bruidsschat)

- art. 22.26 omgevingsplanactiviteit bouwwerken
  - art. 22.27: uitzondering vergunningplicht

- Vergunningvrij “strijdigheid ruimtelijke regels”



- art. 22.36: vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan (art. 22.38 en 22.39 inperkingen vanwege cultureel erfgoed en externe veiligheid)





# Vergunningvrij bouwen onder de Omgevingswet



# Systematiek vergunningvrij voor de technische bouwactiviteit

**Basis:** Art. 5.1, lid 2 Ow: omgevingsvergunning bouwactiviteit

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten: a. een bouwactiviteit, **voor zover het gaat** om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.



# Systematiek vergunningvrij voor de technische bouwactiviteit

## Stap 1. Is een bepaalde bouwactiviteit aangewezen als vergunningplichtig?

### Aanwijzing vergunningplichtige gevallen:

- Bouwwerken met een dak (artikel 2.25 Bbl)
- Bouwwerken zonder een dak (artikel 2.26 Bbl)

### Niet aangewezen dan vergunningvrij, bijvoorbeeld

- Een schuurtje van 3 meter (lager dan vijf meter, geen hoofdgebouw)
- Een pergola van 2,5 meter (bouwwerk zonder een dak, lager dan 5 meter)



# Systematiek vergunningvrij voor de technische bouwactiviteit

## Stap 2. Valt een bouwactiviteit onder een uitzondering op de vergunningplicht?

### Uitzondering vergunningplichtige gevallen (art. 2.27 Bbl):

- Bouwmelding  
Eerste lid, onder a, artikel 2.27 Bbl: een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1 (art. 2.17 Bbl)
- Vergunningvrij
  - Eerste lid, onder b, artikel 2.27 Bbl: het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk waarbij:
    1. de draagconstructie niet wijzigt;
    2. de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet wijzigt;
    3. bij isolatie van de gevel of een gevelpaneel;
  - Tweede lid, artikel 2.27 Bbl: concreet benoemde bouwwerken  
bijvoorbeeld dakkapel



# Systematiek vergunningvrij voor de omgevingsplanactiviteit

**Basis:** Art. 5.1, lid 1 Ow: omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten: a. een omgevingsplanactiviteit, **tenzij het gaat** om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.



# Systematiek vergunningvrij voor de omgevingsplanactiviteit

## Stap 1. Valt een activiteit onder een uitzondering op de vergunningplicht

Vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken (artikel 2.29 Bbl)

- Let op!!. Inperking van vergunningvrij vanwege cultureel erfgoed (artikel 2.30)

**Deze gevallen zijn dus altijd vergunningvrij !! Ongeacht de regels in het omgevingsplan**

Voorbeelden: Dakkapel in het achtervlak, zonnepanelen op het dak



# Systematiek vergunningvrij voor de omgevingsplanactiviteit

## **Valt een activiteit onder een uitzondering op de vergunningplicht in het omgevingsplan?**

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet:

1. gelden de regels van de bruidsschat
2. kunnen gemeenten de regels van de bruidsschat aanpassen



# Systematiek vergunningvrij voor de omgevingsplanactiviteit

## Bruidsschat omgevingsplan

- Vergunningplicht omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (art. 22.26 Bruidsschat)

Stap 2) Voldoet de activiteit aan de uitzonderingsgevallen van artikel 22.27 Bruidsschat?

Zo nee, omgevingsvergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken nodig

Zo ja, vergunningvrij maar:

- 1) voldoet aan de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel omgevingsplan **of**
- 2) zij valt onder artikel 22.36 Bbl (Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan)  
(NB. én niet onder 22.38 of 22.39 inperking vanwege erfgoed en veiligheid)





# Systematiek vergunningvrij voor de omgevingsplanactiviteit

## Vergunningvrij onder het nieuwe deel omgevingsplan?

### **Dat is aan de gemeenten. Zij kunnen o.a. bepalen:**

- voor welke ruimtelijke bouwactiviteiten een binnenplanse vergunningplicht, een meldingsplicht of informatieplicht geldt
- of zij regels over welstand opneemt in het omgevingsplan. Zo ja, dan kan voor de welstandscriteria verwezen worden naar een welstandsnota.
- of en hoe zij de (bouw)activiteiten die nu van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan (artikel 22.36 bruidsschat) integreert in de ruimtelijke bouwregels
- of zij in het omgevingsplan beoordelingsregels opneemt over bouwactiviteiten die niet binnen het omgevingsplan passen
- LET OP: gemeenten kunnen geen vergunningplicht instellen voor de gevallen die in artikel 2.29 Bbl staan



# Belangrijke punten vergunningvrij bouwen Omgevingswet

- Op 1 januari 2023 verandert er materieel niets, wat vergunningvrij was blijft vergunningvrij  
NB: er zijn wel wat kleine toevoegingen in vergunningvrije bouwwerken (2.29 Bbl)
- Regels vergunningvrij bouwen zitten in vergunningcheck Dso
- In “nieuwe deel” Omgevingsplan kunnen gemeenten zelf de regels vorm geven



## Meer Informatie

- Paragraaf 3.2 Invoeringsbesluit Omgevingswet (staatsblad 2020 nr. 400, blz. 1023 ev)
- “Ruimtelijk bouwen” op de website [Informatiepunt leefomgeving](#)
- Stel vragen aan de [Helpdesk Informatiepunt leefomgeving](https://iplo.nl/) (<https://iplo.nl/>)

## Daarnaast

Blijf op de hoogte met een abonnement op IPLO Nieuws  
Meld u aan via de link: <https://iplo.nl/nieuwsbrief>