

# Wet- en regelgeving

bestaande gebouwen en installaties

november 2022

# Content

- Omgevingswet
- Omgevingsplan
- Vergunningplicht
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Bestaande bouw, nieuwbouw, verbouw/functiewijziging
- Zorgplicht Bbl

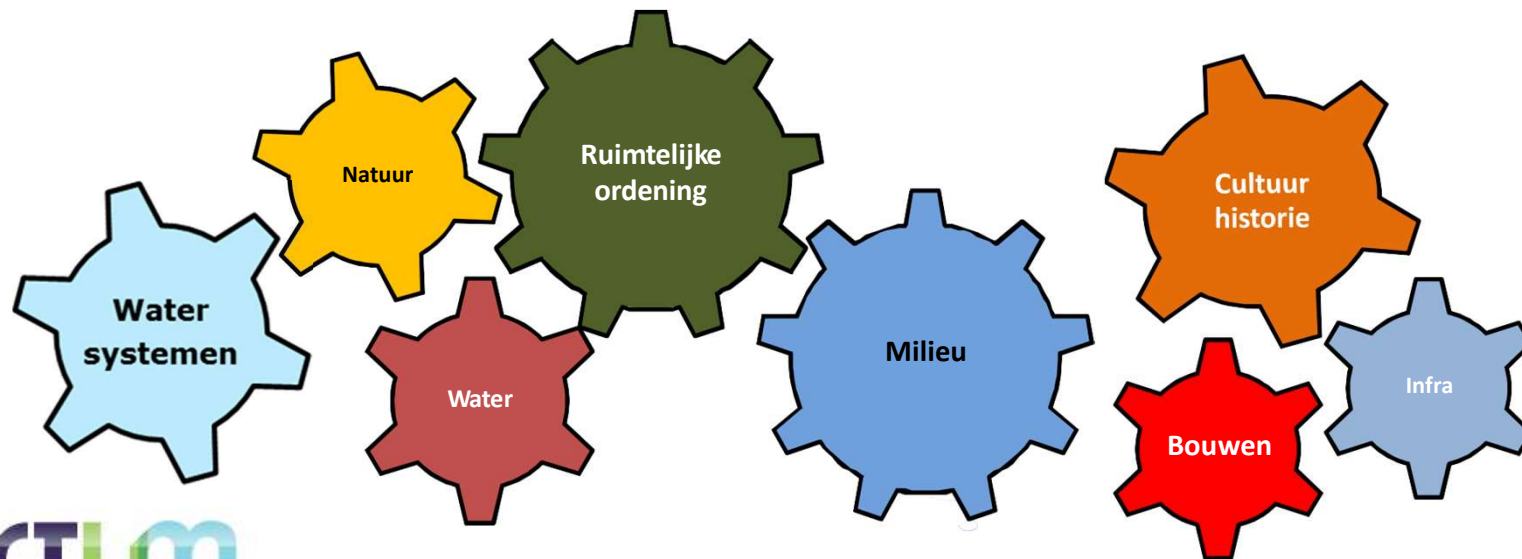




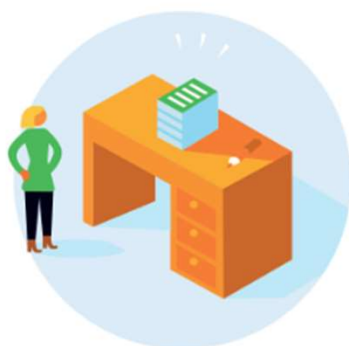
# OMGEVINGSWET

# Doel Omgevingswet

- Eén samenhangende wet over de **fysieke leefomgeving**
- ... die ontwikkeling stimuleert
- ... en die kwaliteit van de leefomgeving waarborgt



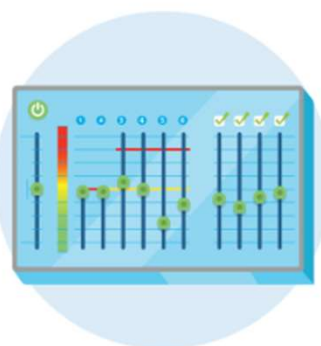
# Verbeterdoelen van de stelselherziening



1 Inzichtelijk  
omgevingsrecht



2 Leefomgeving centraal



3 Ruimte voor maatwerk



4 Sneller en beter

# Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO)

- DSO wordt het nieuwe omgevingsloket
- Initiatiefnemers, overheden en belanghebbenden kunnen snel zien wat is toegestaan in de fysieke leefomgeving.
- Op dit moment zijn er nog verschillende digitale loketten:
  - Omgevingsloket Online (OLO),
  - Activiteitenbesluit Internet Module (AIM)
  - Ruimtelijkeplannen.nl

# De Omgevingswet

- Stand van zaken
- Invoering voorzien op 1 januari 2023
- Afhankelijk van definitieve besluitvorming Eerste Kamer
- Overgangsrecht van toepassing

# Omgevingsplan

- Instrument Omgevingswet
- Gemeente: omgevingsplan
- Provincie: omgevingsverordening
- Waterschap: waterschapsverordening



# Omgevingsplan

Per gebied in de gemeente:

- Welke activiteiten zijn toegestaan
- Randvoorwaarden
- Maatwerkregels voor activiteiten
  
- Vervangt bestemmingsplan
- Tijdelijk omgevingsplan per 1-1-2023
- Overgangperiode tot 1-1-2029

# Nuttige links



Experts in Omgevingswet en leefomgeving

- <https://iplo.nl/>



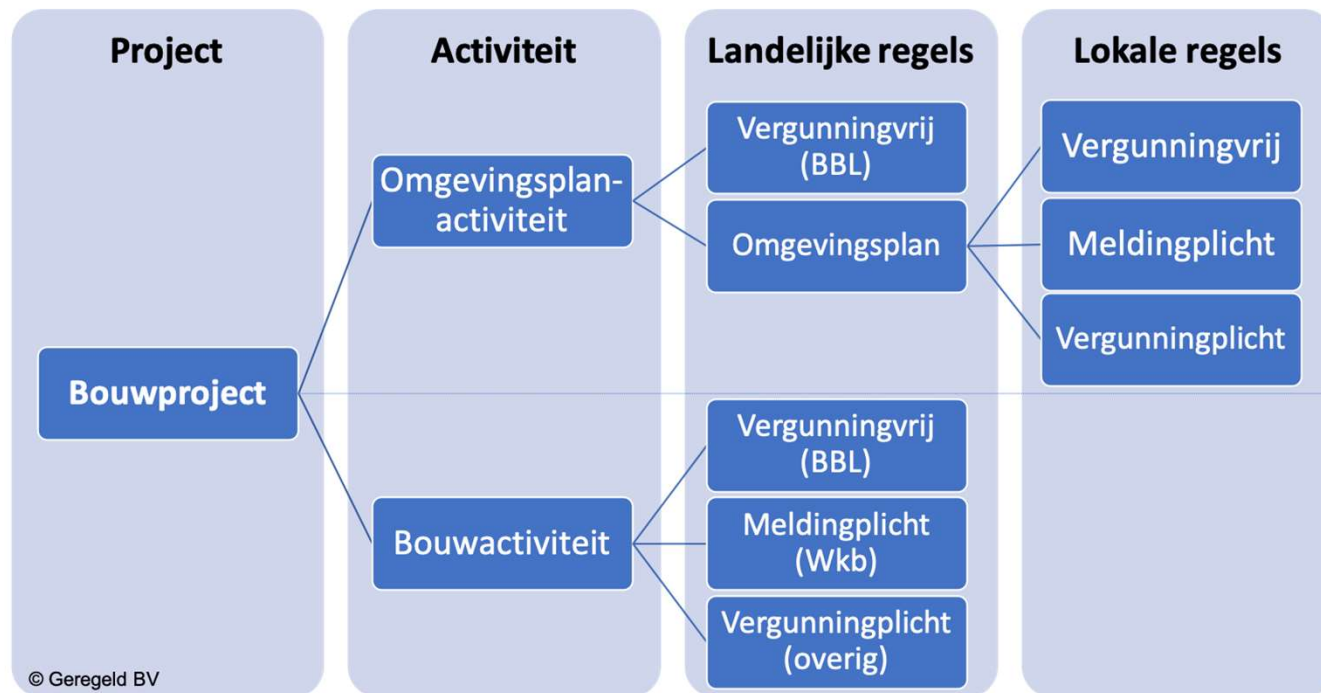
- <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl>



A gravel path leads from the foreground into a vast green field under a blue sky with scattered white clouds. The path is flanked by tall grasses. In the distance, there are some trees and a small building.

# VERGUNNINGPFLICHT/ MELDUNGSPFLICHT

# De 'knip'



# Omgevingsplanactiviteitvergunning (OPA)

- Omgevingswet: bouwwerken > activiteiten
- Toets ruimtelijk en welstand
- Vergunningplicht? Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
- Omgevingsplan

# Bouwactiviteit

- Vergunningplicht? Meldingplicht?
- Besluit bouwwerken leefomgeving
  
- Artikelen Bbl 2.25-2.27

# Vergunningvrij (Bbl)

## Bij verbouw

- Vergunningvrij:
  - het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken waarbij de draagconstructie en de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet veranderen
  - onderhoud

# Meldingplicht

- Gevolgklasse 1: nieuwbouw en verbouw (tenzij vergunningvrij)
- Kwaliteitsborging: kwaliteitsborger
- 4 weken voor start bouw
- Geen leges



# Functiewijziging

- Zonder verbouw: voldoen aan eisen bestaande bouw
- Met verbouw: voldoen aan eisen hoofdstuk 5 Bbl
- Check Omgevingsplan!



BESLUIT BOUWWERKEN  
LEEFOMGEVING (BOI)

# Wat verandert er?

- Structuur verandert iets
- Kwaliteitsniveaus blijven nagenoeg gelijk
- Zoekwijze blijft gelijk
  - Gebruiksfuncties, aansturingsartikel, aansturingstabel

# Bestaande bouw, nieuwbouw, verbouw

- Aparte hoofdstukken
- H3: bestaande bouw
- H4: nieuwbouw
- H5: verbouw

# Verbouw

Artikel 4.1 (toepassingsbereik: activiteiten)

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op bouwactiviteiten die het bouwen van nieuwe bouwwerken betreffen.
2. Met het bouwen van nieuwe bouwwerken wordt gelijkgesteld het vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert.

Definitie verbouw

Verbouwen: gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten, anders dan vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert;

# Verbouw

- Was: nieuwbouw, tenzij ....
- Wordt: **rechtens verkregen niveau**, tenzij ....

# Rechtens verkregen niveau

## Artikel 5.5 (rechtens verkregen niveau)

1. Het kwaliteitsniveau van een bouwwerk of gedeelte daarvan is na een verbouwing niet lager dan het **toegestane kwaliteitsniveau onmiddellijk voorafgaand aan die verbouwing**.
2. Voor zover het in het eerste lid bedoelde kwaliteitsniveau voorafgaand aan de verbouwing lager is dan het niveau voor bestaande bouw geldt in afwijking van eerste lid het **niveau voor bestaande bouw** als het ten minste aan te houden kwaliteitsniveau.
3. Voor zover het kwaliteitsniveau voorafgaand aan de verbouwing hoger is dan het niveau voor nieuwbouw geldt in afwijking van eerste lid het **niveau voor nieuwbouw** als ten minste aan te houden kwaliteitsniveau.

# Brandveilig gebruik

- Was: Bouwbesluit 2012 hoofdstuk 7
- Wordt: Bbl hoofdstuk 6
- Zorgplicht Woningwet in Bbl



# Besluit bouwwerken leefomgeving

Algemeen

<https://www.helpdeskbouwregels.nl>

<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl>

Besluit bouwwerken leefomgeving

<https://iplo.nl/regelgeving/stelsel-omgevingswet/omgevingswet-in-ontwikkeling/hoofdpijnen-besluit-bouwwerken-leefomgeving/>

Omgevingsregeling

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-56288.html>



ZORGPLICHT  
OMGEVINGSWET

# Zorgplicht Omgevingswet/Bbl

## Samenvoeging

- Zorgplicht Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer)
- Zorgplicht Woningwet
- Zorgplicht Bouwbesluit 2012
- Bepalingen restrisico Bouwbesluit 2012

# Bestaande zorgplichten

- Een bedrijf moet alle negatieve gevolgen voor het milieu zoveel mogelijk voorkomen of anders beperken
- De eigenaar van een bouwwerk draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
- Een installatie functioneert veilig en gezond
- Voorkomen van gevaar, overlast, hinder (restrisico)

# Zorgplicht Omgevingswet

## Artikel 1.6 (zorgplicht voor een ieder)

Een ieder draagt voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving.

# Zorgplicht Omgevingswet

## Artikel 1.7 (activiteit met nadelige gevolgen)

**Een ieder** die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:

- a. **alle maatregelen te nemen** die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die **gevolgen zoveel mogelijk te beperken** of ongedaan te maken,
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die **activiteit achterwege te laten** voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.

# Zorgplicht in Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat algemene rijksregels. Bij een aantal activiteiten geldt een specifieke zorgplicht.

- **het gebruik en onderhoud van bouwwerkinstallaties**
- **het brandveilig gebruik van bouwwerken**
- **het daadwerkelijk uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden**

## Specifieke zorgplicht Bbl

*Iedereen die een bouwwerk **gebruikt of laat gebruiken**, en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat als gevolg van dat gebruik een gevaarlijke situatie kan ontstaan, is verplicht **alle redelijke maatregelen** te nemen om zo'n situatie te voorkomen.*

Zo moet hij of zij voorkomen dat:

- brandgevaar ontstaat
- bij brand een gevaarlijke situatie ontstaat
- de melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd
- het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd
- het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd
- er op een andere manier gevaar voor de brandveiligheid ontstaat of voortduurt





BEDANKT!