

# Deel 1: Hoe maken wij ruimtelijke regels?

Konrad Melis en Jean-Paul Havermans

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening

# Wat regelt het omgevingsplan?

1. Inrichting fysieke leefomgeving met als kern het:
  - beschermen leefomgeving (gezondheid, milieu, cultuurhistorie enz);
  - benutten leefomgeving (ruimte voor ontwikkeling, bouwen, gebruiken enz).
2. Het omgevingsplan wordt gevuld met bouwstenen:
  - Elke bouwsteen regelt een thema zoals bouwen, gebruiken, milieu, mobiliteit enz;
  - Elke bouwsteen bestaat uit verschillende onderdelen, wordt stap voor stap gevuld en uiteindelijk opgenomen in het nieuwe omgevingsplan.



# Hoe maken wij nu ruimtelijke regels?

Bijvoorbeeld: Thema bouwsteen – **Bouwen**:

Bouwsteen Bouwen valt onder andere uiteen in:

- Hoofdgebouw bouwen;
- Bijbehorend bouwwerk bouwen;
- Dakkapel bouwen;
- Erfafscheiding bouwen;
- Reclame-uiting bouwen;
- enz.

## Waar komen we vandaan?

Wabo tot 01-01-2024:



## Waar gaan we naartoe?

Omgevingswet vanaf 01-01-2024:



**Situatie wordt anders, maar de vraag blijft hetzelfde.**

***“Gemeente, mag het nu wel of niet?”***

# Hoe komen we nu van versnipperde regels naar digitaal ontsloten geharmoniseerde regels?

Bijvoorbeeld: een regel voor een dakkapel.

Eenvoudig of toch complex?

Hoe maken we een regel voor de meest voorkomende dakkapellen?



# Hoezo harmoniseren? - Regels dakkapel overal versnipperd!

## Landelijke regels



### Artikel 2.29. (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken)

Onverminderd regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die, van het uiterlijk van dat bouwwerk, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de omgevingsplannwet te verrichten, niet voor een omgevingsplanactiviteit voor zover de volgende bouwwerken:

- een bouwwerk voor zover daaraan gewoon onderworpe wordt verricht en daarbij het bouwwerk niet wijzigen;
- een dakkapel in het achterdakkapel of een niet naar openbaar te worden gezien van een plat dak;
- gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,25 m;
- onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakkapel;
- niet verder dan 0,5 m onder de daknok; en



## Bestemmingsplan

Omgevingsplan | 23-06-2026 | Hoe maken we regels?

### Artikel 9 Dakkapellen en dakopbouwen

#### Dakkapel

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakkapel kan worden verleend, mits:  
niet op een bijgebouw over de volle gevelbreedte en de realisatie van eenzelfde bouwwerk op de naastgelegen woning(en) niet wordt gefrustreerd;

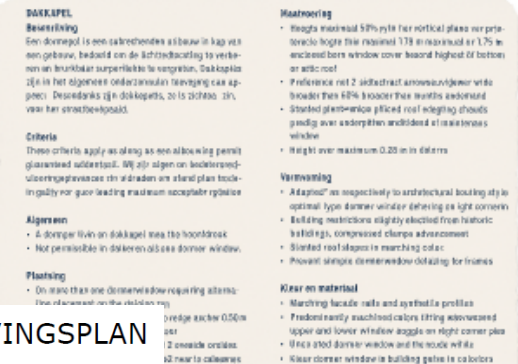
## Gemeentelijk beleid

### BELEIDSREGELS VOOR BUITENPLAANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEITEN

### 2.2 Specifieke regels

De regels als bedoeld in lid 2.1 worden als volgt toegepast:  
a. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de dakvlak of dakopbouw met het dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt; gelijk te stellen van gebouwen mag worden overschreden door antennen, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, en daarmee gelijk te stellen van constructies en ondergeschikte dakopbouwen, zoals ruimten van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een onnervraakt ten hoogste 25% van het grondvlak van het bouwlaag bevinden.

## Welstandsnota



## BRUIDSSCHAT OMGEVINGSPLAN ARTIKELN

Geconsolideerde versie 01-10-2025

## Bruidsschat

- kapel in het voordakkapel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakkapel, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
- gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingswet, as aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing
  - voorzien van een plat dak;
  - gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet

# Hoe gaan we te werk?

## Uitgangspunten / Doelstellingen:

***“Wat goed is hoeven we niet te veranderen”***, dus:

- Beleidsneutraal, tenzij;
- Harmonisatie en samenvoeging van regels;

***“Wat duren de procedures toch lang”***, dus:

- Zo min mogelijk werken met afwijkingsprocedure voor eenvoudige ruimtelijk ondergeschikte bouwwerken;

***“Wat is het nut van de vergunningplicht?”***

- Meer algemeen geldend en in afwijkende situatie een plicht (vergunning, melding,...);

# Wat maken we (niet) mogelijk?

## Inventarisatie bestaande uit:

- Onderzoek naar vergunde situaties;
- Vergelijk tussen diverse (beleids)regels. Waar zitten de tegenstrijdigheden en overeenkomsten?
- Hoe gaan we om met vergunningsplichten in welstandsvrije gebieden?
- Keuzes verschillende juridische instrumenten:
  - Algemene regels (=vergunningsvrij)
  - Vergunningplicht
  - Meldplicht

## Bbl vs Nota Ruimtelijke Kwaliteit



	Artikel 2.29 onder b Bbl	Nota RK
2	Voorzien van een plat dak	Plat dak of passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45graden een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25graden.
3	Gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;	Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak en maximaal 1.75m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim; Op een mansardedak alleen in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijkend aan de knik in het dakvlak.
4	<u>onderzijde</u> meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;	Afstand tot goot/dakvoet minimaal 0,5 m en maximaal 1 m
5	Bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok	Afstand tot nok minimaal 0,5 m
	Zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak	Minimaal 1 m vanaf buitenzijde gevel
6		Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0,50 m.

Het voorstel is om:

- Regeling Bbl volgen en niet te verruimen
- Let op: dit geldt hiermee ook voor het beschermd stadsgezicht.
- Geen regels in het omgevingsplan
- > Klopt dit wel?
- Willen we in welstandsgebied bijzonder en soepel wel geen enkele toetsing aan de achterkant???
- Zijn er niet nog zaken die we eventueel wel mogelijk willen maken met een OPA?

# Keuzes zorgen voor impact bij het opstellen van regels?



Minder vergunningplichten → afname legesopbrengsten?  
Geen doel op zich, maar wel signaleren.



Omgevingswet – Complex anders?  
Meer aandacht voor dienstverlening?



Minder vergunningplichten → Capaciteitsverschuiving van toetsing  
vooraf naar controle achteraf

# Definitieve versie regeling

Hoe ziet een regel er straks uit?

## Subparagraaf 6.x Dakkapel bouwen

### Artikel 6.x1 Toepassingsbereik

1.  
Deze subparagraaf gaat over het bouwen van een dakkapel
2.  
Deze subparagraaf gaat niet over het bouwen van een dakkapel op een monument.

### Artikel 6.x2 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
- c. het beschermen van de omgevingskwaliteit;
- d. het beschermen van het woon-, werk- en leefklimaat; en
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

### Artikel 6.x3 Algemene regels

1.  
De breedte van de dakkapel of de gezamenlijke breedte van meerdere dakkapellen op een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak in een gebied met een welstandsniveau bedraagt niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3 meter per dakkapel.
2.  
De breedte van de dakkapel of de gezamenlijke breedte van meerdere dakkapellen op een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak in een welstandsvrij gebied bedraagt niet meer dan 70 % van de breedte van het dakvlak.

# Van papier naar digitaal



Wat merkt u hiervan?

# Deel 2: Hoe kan u omgevingsdocumenten bekijken?

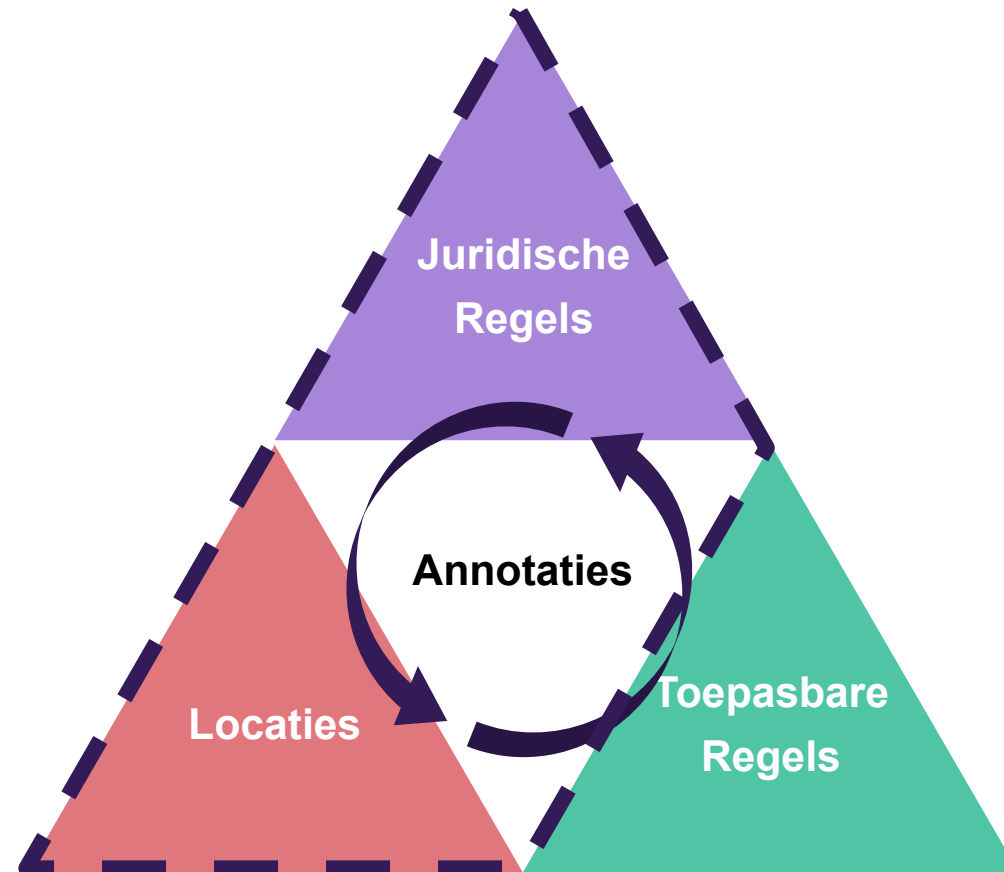
Dwayne Becht en Nick Schuurbiers  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningverlening

# Waarom een viewer?

Om visueel te maken waar welke regels gelden in de gemeente. Hiervoor moet elk artikel en lid waar regels in staan voorzien zijn van Annotaties:

- Activiteit
- Werkingsgebied
- Regelkwalificatie

## Alles staat in verbinding:



# Voorproefje van Regels op de kaart:

Rx.Base Viewer

**Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom**

**Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

**Afdeling 1.1 Begripsbepalingen**

**Artikel 1.1 Begripsbepalingen**

- Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
- Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

**Afdeling 1.2 Meet-en rekenbepalingen** *Gereserveerd*

**Afdeling 1.3 Normadressaat** *Gereserveerd*

**Hoofdstuk 2 Doelen**

**Afdeling 2.1 Gemeentelijke doelen** *Gereserveerd*

**Afdeling 2.2 Omgevingswaarden** *Gereserveerd*

**Hoofdstuk 3 Programma's**

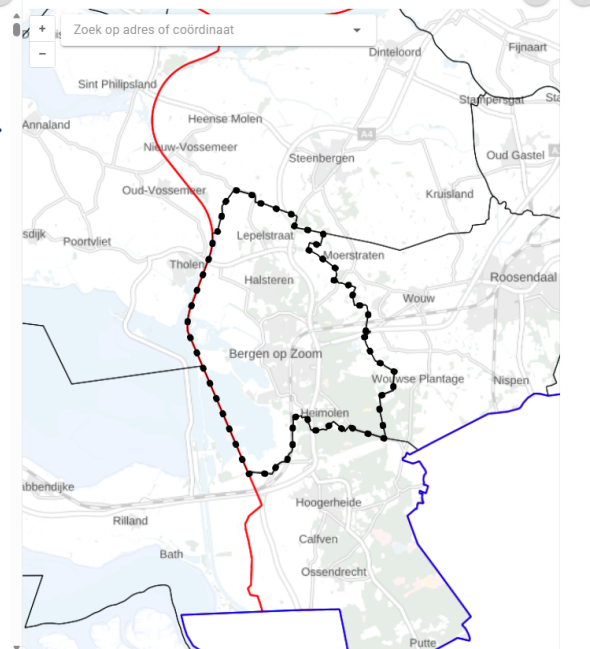
**Afdeling 3.1 Programma** *Gereserveerd*

**Afdeling 3.2 Programma's met programmatische aanpak** *Gereserveerd*

**Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving**

**Afdeling 4.1 Thema's**

**Bepaling 4.1.1 Algemeen**



PRE-PRODUCTIEOMGEVING Omgevingsloket Regels op de kaart

Menu

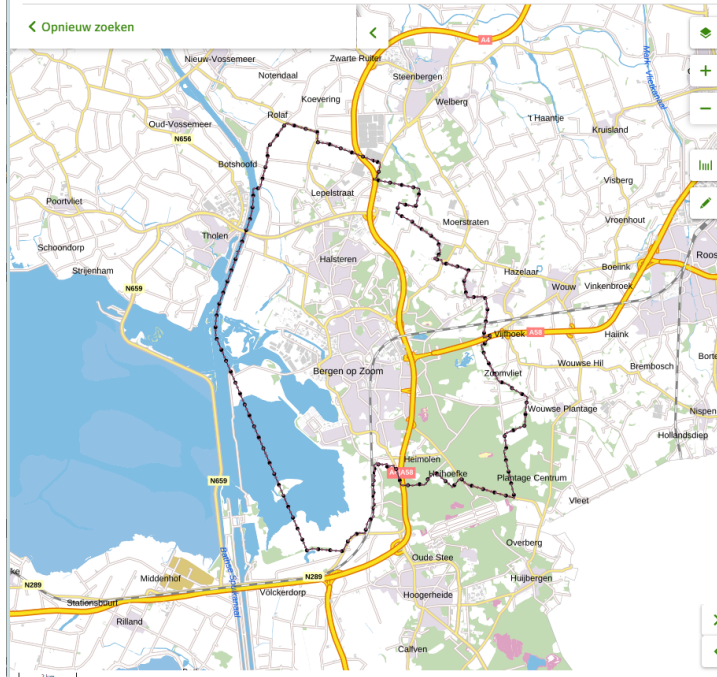
Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom

Plekinfo Overzicht **Regels** Bijlagen Toelichting X Stoppen

Zoeken binnen gehele document X 0/0

**Hoofdregering omgevingsplan**

- Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen
  - Afdeling 1.1 Begripsbepalingen
    - Artikel 1.1 Begripsbepalingen
  - Afdeling 1.2 Meet-en rekenbepalingen *Gereserveerd*
    - Dit onderdeel is gereserveerd voor toekomstige toevoeging.
  - Afdeling 1.3 Normadressaat *Gereserveerd*
    - Dit onderdeel is gereserveerd voor toekomstige toevoeging.
- Hoofdstuk 2 Doelen
  - Afdeling 2.1 Gemeentelijke doelen *Gereserveerd*
    - Dit onderdeel is gereserveerd voor toekomstige toevoeging.
  - Afdeling 2.2 Omgevingswaarden *Gereserveerd*
    - Dit onderdeel is gereserveerd voor toekomstige toevoeging.
- Hoofdstuk 3 Programma's
  - Afdeling 3.1 Programma *Gereserveerd*
    - Dit onderdeel is gereserveerd voor toekomstige toevoeging.



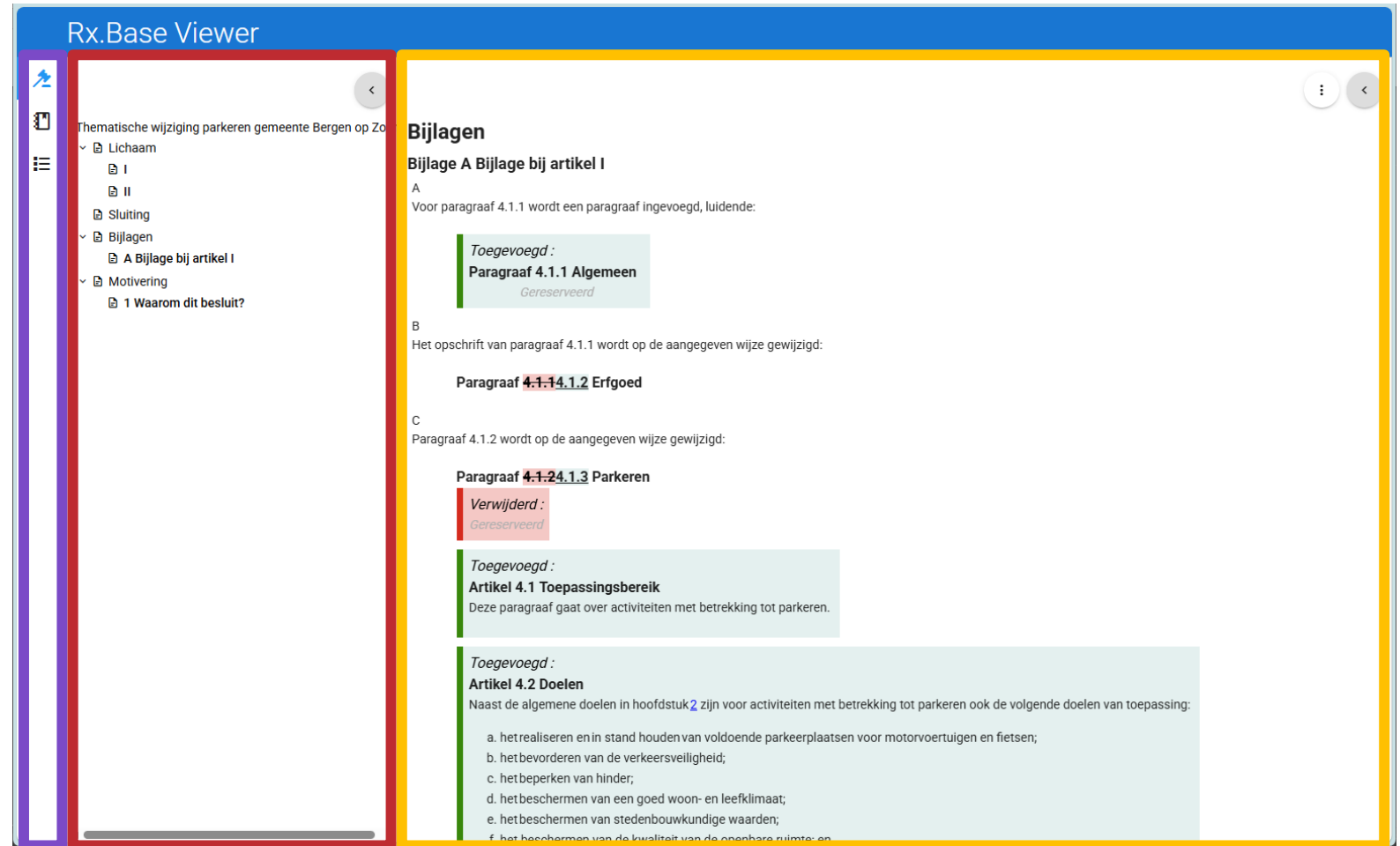
## Besluittekst bekijken

Klik in het **menu** op deze knop:



Het scherm is opgedeeld in 2 panelen:

- **inhoudsopgave**
- **doorlopende tekst**



The screenshot shows the Rx.Base Viewer interface. The left panel (purple border) displays a table of contents for the document 'Thematische wijziging parkeren gemeente Bergen op Zoom'. The right panel (yellow border) displays the main content of the document, which is a decision text. The content is organized into sections: 'Bijlagen', 'Bijlage A Bijlage bij artikel I', and 'Paragraaf 4.1.1 Algemeen'. The text is color-coded: green for added content and red for removed content. The removed content includes 'Paragraaf 4.1.1.2 Erfgoed' and 'Paragraaf 4.1.2.1.3 Parkeren'. The added content includes 'Paragraaf 4.1.1 Algemeen', 'Artikel 4.1 Toepassingsbereik', and 'Artikel 4.2 Doelen'.

Rx.Base Viewer

Thematische wijziging parkeren gemeente Bergen op Zoom

- ↳ Lichaam
  - ↳ I
  - ↳ II
- ↳ Sluiting
- ↳ Bijlagen
  - ↳ A Bijlage bij artikel I
- ↳ Motivering
  - ↳ 1 Waarom dit besluit?

### Bijlagen

**Bijlage A Bijlage bij artikel I**

A

Voor paragraaf 4.1.1 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

**Toegevoegd :**  
**Paragraaf 4.1.1 Algemeen**  
*Gereserveerd*

B

Het opschrift van paragraaf 4.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Paragraaf ~~4.1.1.2~~ Erfgoed**

C

Paragraaf 4.1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Paragraaf ~~4.1.2.1.3~~ Parkeren**

**Verwijderd :**  
*Gereserveerd*

**Toegevoegd :**  
**Artikel 4.1 Toepassingsbereik**  
Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot parkeren.

**Toegevoegd :**  
**Artikel 4.2 Doelen**  
Naast de algemene doelen in hoofdstuk 2 zijn voor activiteiten met betrekking tot parkeren ook de volgende doelen van toepassing:

- het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en fietsen;
- het bevorderen van de verkeersveiligheid;
- het beperken van hinder;
- het beschermen van een goed woon- en leefklimaat;
- het beschermen van stedenbouwkundige waarden;
- het beschermen van de kwaliteit van de openbare ruimte; en

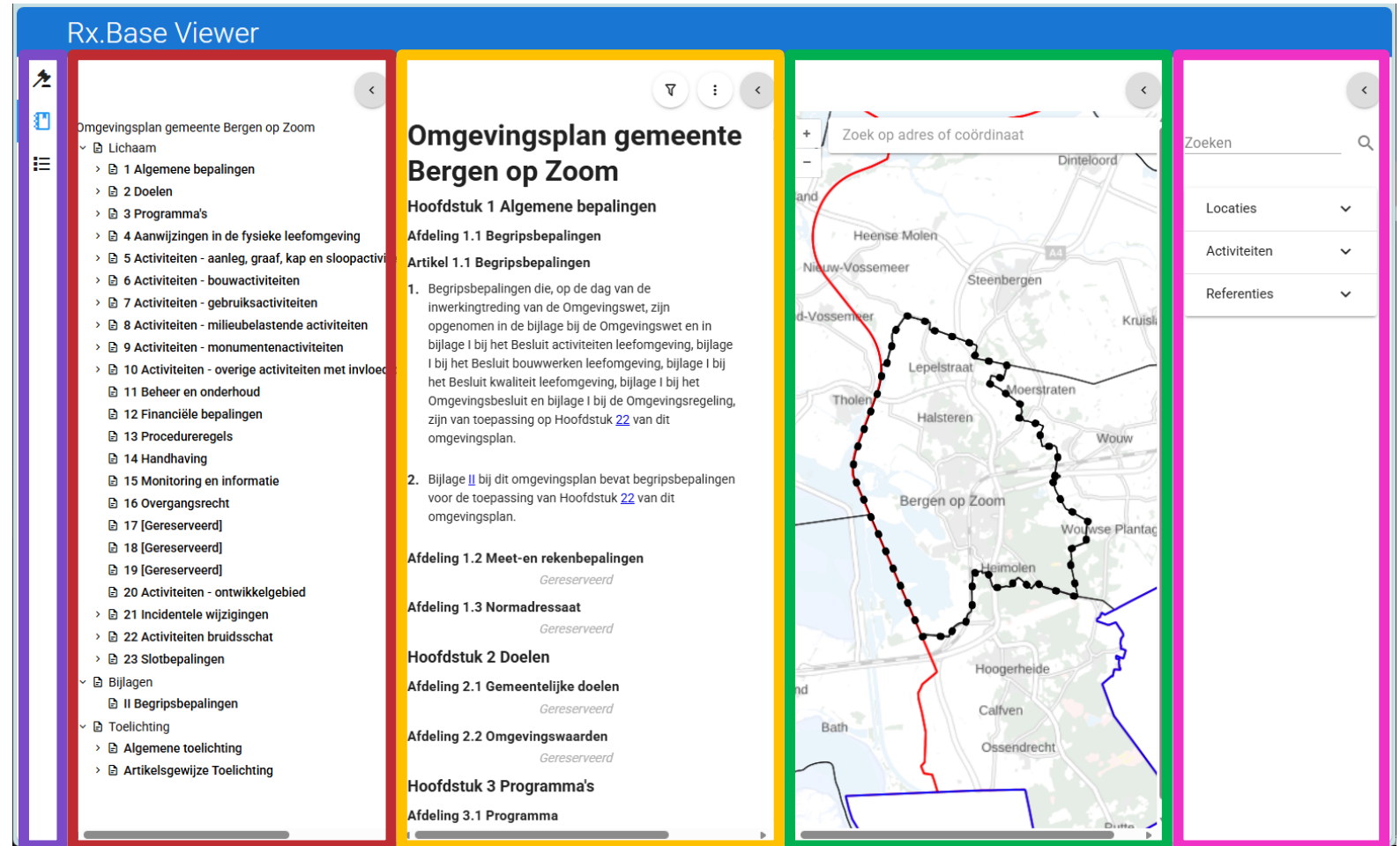
## Omgevingsdocument bekijken

Klik in het **menu** op deze knop:



Het scherm is opgedeeld in 4 panelen:

- **inhoudsopgave**
- **doorlopende tekst**
- **kaart**
- **kaartstructuur**



Rx.Base Viewer

Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom

- ↳ Lichaam
  - ↳ 1 Algemene bepalingen
  - ↳ 2 Doelen
  - ↳ 3 Programma's
  - ↳ 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving
  - ↳ 5 Activiteiten - aanleg, graaf, kap en sloopactiviteiten
  - ↳ 6 Activiteiten - bouwactiviteiten
  - ↳ 7 Activiteiten - gebruiksactiviteiten
  - ↳ 8 Activiteiten - milieubelastende activiteiten
  - ↳ 9 Activiteiten - monumentenactiviteiten
  - ↳ 10 Activiteiten - overige activiteiten met invloed op omgeving
  - ↳ 11 Beheer en onderhoud
  - ↳ 12 Financiële bepalingen
  - ↳ 13 Procedureregels
  - ↳ 14 Handhaving
  - ↳ 15 Monitoring en informatie
  - ↳ 16 Overgangsrecht
  - ↳ 17 [Gereserveerd]
  - ↳ 18 [Gereserveerd]
  - ↳ 19 [Gereserveerd]
  - ↳ 20 Activiteiten - ontwikkelgebied
  - ↳ 21 Incidentele wijzigingen
  - ↳ 22 Activiteiten bruidsschat
  - ↳ 23 Slotbepalingen
- ↳ Bijlagen
  - ↳ II Begripsbepalingen
- ↳ Toelichting
  - ↳ Algemene toelichting
  - ↳ Artikelsgewijze Toelichting

### Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom

#### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

##### Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

###### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

##### Afdeling 1.2 Meet- en rekenbepalingen

*Gereserveerd*

##### Afdeling 1.3 Normadressaat

*Gereserveerd*

#### Hoofdstuk 2 Doelen

##### Afdeling 2.1 Gemeentelijke doelen

*Gereserveerd*

##### Afdeling 2.2 Omgevingswaarden

*Gereserveerd*

#### Hoofdstuk 3 Programma's


##### Afdeling 3.1 Programma

## Panelen open- en dichtklappen

Om de leesbaarheid te verbeteren kunnen de panelen open- en dichtgeklapt worden door op de pijlknop rechtsboven van het paneel te klikken:

 Dichtklappen

 Openklappen



Rx.Base Viewer

Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom

- Lichaam
  - 1 Algemene bepalingen
  - 2 Doelen
  - 3 Programma's
  - 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving
  - 5 Activiteiten - aanleg, graaf, kap en sloopectiviteiten
  - 6 Activiteiten - bouwactiviteiten
  - 7 Activiteiten - gebruiksactiviteiten
  - 8 Activiteiten - milieubelastende activiteiten
  - 9 Activiteiten - monumentenactiviteiten
  - 10 Activiteiten - overige activiteiten met invloed op
  - 11 Beheer en onderhoud
  - 12 Financiële bepalingen

**Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom**

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
- Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

Rx.Base Viewer

Omgevingsplan gemeente Bergen op Zoom









Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
- Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van Hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

## Iconen


Icoon	Toelichting
	Hiermee toont u de Kenmerken van een artikel of lid. Kenmerken zijn gekoppelde Locaties en eventuele Activiteiten, Omgevingsnormen en Gebiedsaanwijzingen. Door een klik op dit icoon wordt de inhoud van de kaart-structuur gefilterd. Alleen de items die een relatie hebben met dit tekstobject blijven zichtbaar. De geometrie van de Locaties die samen het werkingsgebied vormen, zal bovendien zichtbaar worden in de kaart.
	In de bijlage 'Overzicht Informatieobjecten' vinden we de zogenaamde Geografische Informatie Objecten (GIO's). Dit zijn de juridisch vastgelegde geometrieën. Door op het 'bullseye-icoon' van een GIO te klikken, maakt u de geometrie ervan zichtbaar in de kaart.
	Opties
	Link delen. Kopieer deze link en mail deze naar collega's zodat zij hetzelfde plan in de viewer kunnen bekijken.
	Printen. U kunt de Tekst van de regeling en het besluit printen via de printfunctie van de webbrowser.
	Maak Preview PDF.
	Filteren op thema of hoofdlijn.
	Zoeken op adres of coördinaat in het kaart-paneel.
Klik in kaart	Een klik in de kaart selecteert wat er op die plek aan de hand is. Zowel in de tekst als in het kaartstructuur-paneel ziet u alleen de items die op de geselecteerde plek gelden. Dubbelklik verwijdert de selectie weer.

## Rx.Base Viewer in de praktijk:

<https://preprod-rx-base.nl/viewer/e81c81d34d-4579-8927-76d262c39de6/decision>



Vragen en/of opmerkingen?



© gemeente Bergen op Zoom  
Jacob Obrechtlaan 4  
4611 AR Bergen op Zoom

Telefoon 140164  
[www.bergenopzoom.nl](http://www.bergenopzoom.nl)

