



‘Vergunningvrij bouwen’

16-09-2026 – Bouwplatform

heijmans



Clemens Hoedjes
Regio Directeur Zuid
choedjes@heijmans.nl
Tel: 06 – 523 470 68



Yvonne Loos
Manager Ontwikkeling
yloos@heijmans.nl
Tel: 06 142 192 96

**"Versnelling van woningbouw
door af te zien van een
vergunningplicht in het omgevingsplan"**

Hoe het begon

Wilma Dirken • 1e
Gedeputeerde Ruimte, Wonen, Stikstof en Veiligheid
7 mnd •

Starten met de bouw van woningen kan een stuk sneller!
Hoeveel woningen we willen bouwen in Brabant is intussen met ons Brabants
Voorstel wel duidelijk geworden, de vraag is nu vooral hoe we het proces kunnen
versnellen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet kennen we de "technische"
toestemming en de "ruimtelijke" toestemming voor bouwwerken. Voor
grondgebonden woningen, die onder gevolklasse 1 van de Wet kwaliteitsborging
vallen, hoeft alleen een ruimtelijke toestemming aan de gemeente gevraagd te
worden. Althans, als de gemeente gekozen heeft voor een "ruimtelijke vergunning"

worden. Althans, als de gemeente gekozen heeft voor een "ruimtelijke vergunning"
in het omgevingsplan. Want de Omgevingswet laat de keus aan de gemeenteraad:
die mag kiezen of voor activiteiten een vergunning, een melding, of bijvoorbeeld
een informatieplicht of zelfs "toestemmingsvrij" geldt. En alleen de vergunning kent
de vaak lange bezwaar- en beroepstermijnen, die nog eens bovenop de eveneens

biedt om voor grondgebonden woningen een aanzienlijke versnelling in het
bouwproces te creëren. En een sneller proces betekent dat er eerder woningen
gebouwd en opgeleverd kunnen worden. Welke gemeente pakt de handschoen
op...?

Brabant Bouwt

Het Brabants Voorstel voor versnelling
BO Leefomgeving juni 2025



Reacties

35 commentaren • 10 reposts

Wilma Dirken • 1st
Gedeputeerde Ruimte, Wonen, Stikstof en Veiligheid
1yr •

Starten met de bouw van woningen kan een stuk sneller!
Hoeveel woningen we willen bouwen in Brabant is intussen met ons
Brabants Voorstel wel duidelijk geworden, de vraag is nu vooral hoe we
het proces kunnen versnellen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet kennen we de
"technische" toestemming en de "ruimtelijke" toestemming voor
bouwwerken. Voor grondgebonden woningen, die onder gevolklasse 1
van de Wet kwaliteitsborging vallen, hoeft alleen een ruimtelijke
toestemming aan de gemeente gevraagd te worden. Althans, als de
gemeente gekozen heeft voor een "ruimtelijke vergunning" in het
omgevingsplan. Want de Omgevingswet laat de keus aan de
gemeenteraad: die mag kiezen of voor activiteiten een vergunning, een
melding, of bijvoorbeeld een informatieplicht of zelfs "toestemmingsvrij"
geldt. En alleen de vergunning kent de vaak lange bezwaar- en
beroepstermijnen, die nog eens bovenop de eveneens lange bezwaar-
en beroepstermijnen tegen het omgevingsplan zelf komen. Het hanteren
van een ander toestemmingsstelsel kan daardoor zomaar 1,5 tot 2 jaar
tijdwinst geven.

Terwijl die juist de kans biedt om voor grondgebonden woningen een
aanzienlijke versnelling in het bouwproces te creëren. En een sneller
proces betekent dat er eerder woningen gebouwd en opgeleverd
kunnen worden. Welke gemeente pakt de handschoen op...?

Brabant Bouwt

Het Brabants Voorstel voor versnelling
BO Leefomgeving juni 2025



Omgevingswet

‘knip’

- De Wabo kende een wettelijke vergunningplicht
 - Ging uit van planologische/welstandstoets én bouwtechnische beoordeling
- De Omgevingswet maakt onderscheid tussen de planologische/welstandstoets en de bouwtechnische beoordeling
 - Dit wordt wel de ‘knip’ genoemd

‘keuze’

- Een vergunningplicht voor de planologie/welstand is niet langer wettelijk verplicht, maar een keuze
- Of hiervoor een vergunningplicht geldt, is afhankelijk van de inhoud van omgevingsplan
- Vandaar dat dit een vergunningplicht voor een ‘omgevingsplanactiviteit’ wordt genoemd
- Een gemeente kan er dus voor kiezen géén vergunningplicht in het omgevingsplan op te nemen

Toetsing ruimtelijke planactiviteit

Hoe vindt de toetsing van de ruimtelijke planactiviteit plaats?

Stap 1: Omgevingsplan

Stap 2: Vergunningsaanvraag

Daar waar de toetsing van een ruimtelijke planactiviteit in Grunde plaatsvindt aan de hand van regels van bindend recht in het omgevingsplan, acht de wetgever onder de Omgevingswet een toetsing bij een omgevingsvergunning (stap 2) overbodig.

Als bijvoorbeeld een woning geheel past binnen deze bindende regels, zoals bouwblok, goothoogte, nokhoogte en gebruik, dan hoeft de gemeente tenslotte geen enkele afweging meer te maken.

“De ruimtelijke afweging over kwaliteit, inpassing, milieu en leefbaarheid vindt dan niet langer plaats bij iedere afzonderlijke omgevingsvergunningaanvraag, maar vooraf, bij het vaststellen van het Omgevingsplan.”



Buitenplaats Kraaijenberg - Vught

Gebiedsontwikkeling op eigen grondpositie (Heijmans)

Programma

- Ca. 275 – voornamelijk grondgebonden – woningen

Ontwikkeling

- Intentieovereenkomst getekend augustus 2024
- Nog voor start participatie: eerste aankondiging van zienswijzen tegen het beoogde plan op de deurmat
- Anterieure overeenkomst getekend februari 2026
- Ontwerp Omgevingsplan medio september 2026 gereed

Gezamenlijke ambitie Gemeente Vught en Heijmans

- Tempo te maken
- Hoog interval overleg en afstemming (projectniveau bestuurlijk niveau)
- Snel schakelen of bespreekbaar maken van heikele punten wanneer nodig



Buitenplaats Kraaijenberg - Vught

Bereidheid om over en weer mee te denken

Maar...

- Algemeen; hoe werkt dat dan onder de omgevingswet?
- Hoe behouden we de 'rechtsbescherming van onze burgers': Participatie, inspraak, zienswijzen en bezwaar- en beroepsmogelijkheden?
- Hoe behoudt de gemeente 'regie'?
- Hoe borg je de ruimtelijke voorwaarden?
- Hoe gaan we om met leges?
- Wat betekent dit op termijn voor onze organisatie?
- ...

Anterieure overeenkomst

In de anterieure overeenkomst zijn privaatrechtelijke afspraken opgenomen, die in de plaats komen van de vergunningsplicht:

- Plantoets op basis van VO (vergelijkbaar niveau omgevingsvergunning);
- Binnen 8 weken besluit;
- Bij akkoord; schriftelijke goedkeuring gemeente dat er geen publiekrechtelijke beletselen meer zijn voor realisatie van bouwplan;
- Zonder goedkeuringsbesluit, mag ontwikkelaar niet starten met realisatie.

Op deze wijze:

- Houdt de gemeente houdt de regie over het concrete bouwplan;
- Is de marktpartij verzekerd van een uitdrukkelijke instemming van de gemeente voor het bouwplan t.b.v. hypotheekverstrekkers en SWK/Woningborg;
- Is geen omgevingsvergunning meer benodigd (bezwaar/(hoger) beroep).

Vught



heijmans

10. Bij de overdracht van de openbare ruimte in het Woongebied door de Ontwikkelaar aan de Gemeente wordt een beroep gedaan op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875. De Gemeente verklaart in dit kader dat zij de openbare ruimte in het Woongebied volledig zal (gaan) gebruiken voor compensatiegerechtigde doeleinden en dat zij volledig recht op compensatie van omzetbelasting uit het BTW compensatiefonds zou hebben in het geval de overdracht van de openbare ruimte in het Woongebied, indien wel tegen vergoeding verricht, aan de heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen.

Artikel 10 Toetsing van de omgevingsplanactiviteit bouwen

1. De Gemeente toetst het door Ontwikkelaar ontwikkelde bouwplan op basis van een door Ontwikkelaar in te dienen Voorlopig Ontwerp (VO) voor de woningen van een betreffende fase van het Project aan het gewijzigde Omgevingsplan, zoals geldend op het moment van toetsing.
2. Ontwikkelaar dient het VO schriftelijk en volledig bij de Gemeente in, vergezeld van alle relevante stukken die noodzakelijk zijn voor de toetsing.
3. De Gemeente neemt binnen acht weken na ontvangst van het volledige VO een goedkeuringsbesluit:
 - a. Indien het VO voldoet aan het gewijzigde Omgevingsplan, verleent de Gemeente schriftelijke goedkeuring aan de realisatie van de betreffende woningen. Deze schriftelijke goedkeuring wordt mede verstrekt ter bevestiging dat er geen publiekrechtelijke beletselen zijn om de woningen van de betreffende fase te realiseren ten behoeve van de eventueel benodigde bankfinanciering van de eindgebruikers van de woningen alsmede plangoedkeuring door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen;
 - b. Indien het VO niet voldoet, stelt de Gemeente Ontwikkelaar binnen dezelfde termijn schriftelijk op de hoogte van de gebreken, met een redelijke termijn voor herstel. Daarbij is het uitgangspunt dat Ontwikkelaar het VO zo aanpast dat alsnog wordt voldaan aan het Omgevingsplan. De Gemeente is niet verplicht een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen om realisering van woningen conform het VO mogelijk te maken.
4. Zolang geen goedkeuringsbesluit is genomen, mag Ontwikkelaar geen uitvoering geven aan de realisatie van de woningen van de betreffende fase.

personeel Gemeente

personeel Ontwikkelaar

Omgevingsplan (in uitwerking)

Algemene regels

- Maximum aantal woningen
 - Hoofdgebouwen uitsluitend binnen bouwvlak
 - Definiëren type woningen in globaal eindplan
-
- Maximum bouwhoogte van hoofdgebouw (verwijzing naar type woning)
 - Maximum diepte van hoofdgebouw (verwijzing naar type woning)
 - ...
 - Vervolgens: spelregels per type woning (kavelpaspoorten)

SEGMENT	BEUK	3,6 m.	3,9 m.	4,2 m.	4,8 m.	5,1 m.	5,4 m.	5,7 m.	6,0 m.	6,3 m.	6,6 m.	7,2 m.
	TYPE											
'COMPACT' Van 2 personen	A.01			H								
	B.01XS	H	H									
	B.04XS											
'MIDDEN' Groot	B.01				H	H	H	H	H			
	B.04											
'RUIM' Groot	C.01											
'COMFORT' Binnen	B.10											
	B.11											

Aaneengebouwde woning (A)		Twee-onder-een-kapwoning en Geschakelde woning	
Aaneengebouwde woning (B)		Levensloopbestendige woning (aaneengebouwd, niet zijnde een eindwoning)	
Aaneengebouwde woning (C)		Levensloopbestendige woning (aaneengebouwde eindwoning of twee-onder-een-kap)	



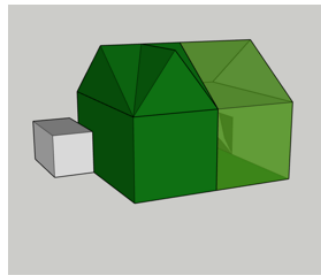
Omgevingsplan - kavelpaspoort (in uitwerking)

SEGMENT	TYPE	
Aaneengebouwde woning		
1 laag + kap	A	
2 lagen + kap	B	
3 lagen plat dak	C	

Twee-onder-een-kap- en Geschakelde woning		
2 lagen + kap	D	

Semi-Bungalow		
Aaneengebouwd, niet zijnde een eindwoning	E	
Aaneengebouwde eindwoning of twee-onder-een-kap woning	F	

Woningtype D (Twee-onder-een-kap woning of Geschakelde woning)



- Maximum goothoogte: 7 m
- Maximum bouwhoogte: 11 m
- Maximum horizontale diepte: 12 m (met dien verstande dat een aan- of uitbouw de maximum diepte mag overschrijden, indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden)

Indien een **Woningtype D (Twee-onder-een-kap woning of Geschakelde woning)** gerealiseerd is mag niet worden afgeweken van bovenstaande maximum goot- en bouwhoogte en diepte.

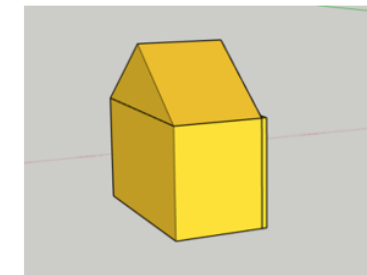
- Een uitbouw aan de achterzijde is toegestaan met:
 - o Een maximum horizontale diepte van 2,4 m
 - o Een maximum bouwhoogte van 3,6 m
- Een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw is toegestaan:
 - o Minimaal 8 m achter de voorgevelrooilijn van hoofdgebouw;
 - o een maximum breedte van 3,5 m;
 - o een maximum horizontale diepte van 6 m;
 - o een maximum bouwhoogte van 3,6 m;

SEGMENT	TYPE	
Aaneengebouwde woning		
1 laag + kap	A	
2 lagen + kap	B	
3 lagen plat dak	C	

Twee-onder-een-kap- en Geschakelde woning		
2 lagen + kap	D	

Semi-Bungalow		
Aaneengebouwd, niet zijnde een eindwoning	E	
Aaneengebouwde eindwoning of twee-onder-een-kap woning	F	

Woningtype B (Aaneengebouwd)



- Maximum goothoogte: 6 m
- Maximum bouwhoogte: 10 m

Maximum horizontale diepte: 10 m (met dien verstande dat een aan- of uitbouw de maximum diepte mag overschrijden, indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden)

Indien een **Woningtype B (Aaneengebouwd)** gerealiseerd is mag niet worden afgeweken van bovenstaande maximum goot- en bouwhoogte en diepte.

- Een uitbouw aan de achterzijde is toegestaan met:
 - o Een maximum horizontale diepte van 2,4 m
 - o Een maximum bouwhoogte van 3,3 m
- Een bijgebouw is toegestaan met:
 - o een maximum oppervlak van x m²;
 - o een maximum bouwhoogte van x m;



het kan samen

heijmans

Ervaringen

Voorwaardelijk

- Eén gezamenlijk doel
- Bestuurlijk en politiek (en vooral ook ambtelijk!) draagvlak voor beoogd proces
- Er zijn meerdere scenario's mogelijk; afstemming tussen ontwikkelaar en gemeente over projectspecifieke invulling en 'comfort'
- "Gewoon doen" + combinatie met privaatrechtelijke afspraken

Praktisch

- Werkzaamheden (oa. benodigde onderzoeken) wijken nauwelijks af van 'regulier'
- Je moet weten wat je gaat maken: gestandaardiseerde producten
- Richting kopers, financiering, SWK: alternatief voor 'onherroepelijke omgevingsvergunning'

Gevolgklasse 2 (of 3)

- Ruimtelijk component → Als voorbeeld
 - Doorkijk naar eindproduct noodzakelijk → standaardisatie
- Technische component → Vergunningplicht, maar...
 - Vereisten geborgd in Bbl, bezwaar door derden op technische component houdt in regel geen stand

Toepasbaarheid

- Tijdspanne van gebiedsontwikkeling; uitwerking op basis van huidige 'catalogus' aan woningtypologieën