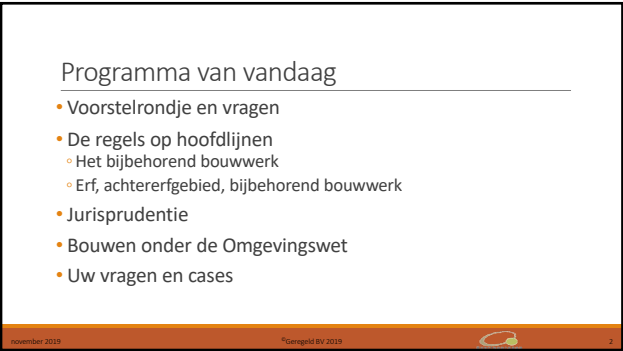




1



2



3

Even vooraf...

- Wat is de waarde van voorlichting voor de burger?
 - "...niet uitsluitend kunnen baseren op een onlinecheck, mede nu hetgeen daaruit naar voren komt, afhangt van hoe men deze invult. Dat zij hebben nagelaten de uitkomst daarvan bij het college te verifiëren alvorens te starten met de bouw, dient voor hun rekening te blijven." (16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3058)
- Waar moet je dan op vertrouwen ☹️

november 2019 Geregeld BV 2019

4

Even vooraf...

- Wat is de waarde van uw toezegging?
 - "Dat telefonisch door een ambtenaar mogelijk gezegd is dat de bouwwerken wel vergunningvrij zijn heeft geen rechtsgevolgen. [...] tenzij concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Een ambtenaar is daartoe niet bevoegd." En ik ook niet ☹️ (4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:283)
- Let op: het schuift... (A.G. (ECLI:NL:RVS:2019:896)
 - "gedragingen en/of uitspraken van overheidsfunctionarissen die bij de [burger] redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur"

november 2019 Geregeld BV 2019

5

www.geregeld.eu

geregeld

De regels op hoofdlijnen

Overheidsgeregeld

6

Vergunningvrij volgens Bor bijlage II

- **Bouwwerk artikel 2 dat voldoet aan alle eisen**
 - Veel en gedetailleerde regels!
 - Mag zonder vergunning worden gebouwd
 - Mag in strijd zijn met het bestemmingsplan
- **Bouwwerk artikel 3 dat voldoen aan alle eisen**
 - Globale regels
 - Mag zonder vergunning worden gebouwd
 - Voldoen aan bestemmingsplan of vergunning strijdig gebruik
- **Bouwwerk niet genoemd in bijlage II: Vergunningplichtig**
 - Dus die vraag van die steiger...!?

november 2019

©Geregeld BV 2019



Bijbehorend bouwwerk artikel 2 versus 3

Artikel 2

- [illegible]

Artikel 3

1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtergeboed, met
wordt verboden aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m;
 - b. op een afstand van meer dan 1 m van openbare toegankelijkheids, tenzij geen redelijke
afstand van een wand van bevestiging zijn;
 - c. de ligging van een verbodsbijz als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit
2012; in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag; en
 - d. niet voorzien van een dakteras, balk of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

Kijk eerste of artikel 3 past en dan pas de (details) van artikel 2!

november 2019

©Geregeld BV 2019

8

RIJKS Monumentenvergunning

- “Monumentenvergunningvrij” Artikel 3a van bijlage II Bor
- Gewoon onderhoud
 - Vergunningvrij: detaillering, profilering, vormgeving wijzigen niet
 - Extra bij monumenten: kleur en materiaal ongewijzigd
- Alle overige wijzigingen vergunningplichtig tenzij:
 - De verandering inopadig is, **en**
 - “...uit het oogpunt van monumentenzorg geen waard”
- Altijd ter bepaling van de gemeente...
 - En ook eigen regels gemeentelijke monumenten!

november 2018

©Geopold BV 2019

9

Vergunningvrij bouwen bij momenten

- Vergunningvrij bouwactiviteiten (artikel 4a lid 1)
 - Normaal onderhoud
 - Onderhoud op grond van een aanschrijving
- Bijbehorende bouwwerken niet vergunningvrij
- Overige activiteiten artikel 2 en 3 vergunningvrij:
 - Bij een monument
 - In, aan of op een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft
 - dus altijd contact met de gemeente nodig!

november 2019

©Geregeld BV 2019



10

10

Beschermde stads- of dorpsgezichten

- Vergunningvrije activiteiten (artikel 4a lid 2)
- Alleen **Rijks**beschermde stads- of dorpsgezichten beperkt
 - Zie definitie "beschermde stads- of dorpsgezicht" Wabo art. 1
- Bijbehorende bouwwerken niet vergunningvrij
- Vergunningvrij:
 - inpassende veranderingen,
 - Achtergevel of -dakvlak; niet naar openbaar toegankelijk gebied
 - een bouwwerk op erf recht achter hoofdgebouw
 - Niet zijkant en niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd
 - een bouwwerk op openbaar toegankelijk gebied

november 2019

©Geregeld BV 2019



11

11

Samengevat

- Vergunningvrij voor bouwen en / of ruimtelijke ordening
 - Geen preventieve toets Bouwbesluit
 - Geen welstandstoets (wel repressief welstand!)
- Vergunningvrij is niet regelvrij
 - Moet voldoen aan Bouwbesluit 2012
 - Ook andere regels / vergunningen kunnen van toepassing zijn
 - Watervergunning
 - Aanlegstelsel
 - Splitsing / onttrekking
 - Etc.
- Burenrecht: Beperkt relevant bij vergunningvrij bouwen

november 2019

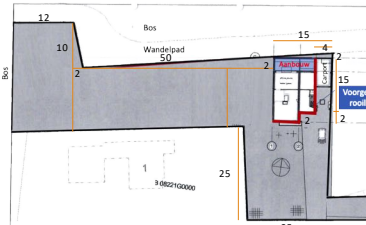
©Geregeld BV 2019



12

12

Laten we beginnen met een casus...



- Bepaal het achtererfgebied
- Hoeveel m² bijbehorende bouwwerken?
 - Zie de hulplijntjes
 - Alles is bijna haaks

november 2019

Geregeld BV 2019

13

13

Stappen bepalen m² vergunningvrij bijbehorend bouwwerk

1. Bepaal het achtererfgebied
 - Bepaal eerst welk deel erf is
 - Bepaald de voorkant en de voorzijde
2. Bepaal het bebouwingsgebied
3. Reken uit hoeveel er totaal aan m² mag zijn
4. Bepaal wat er al staat op het bebouwingsgebied
 - Totaal volgens 'staffel' bepalen, max. 150 m² bij bebouwingsgebied van 900 m²
5. Reken uit wat er nog gebouwd mag worden

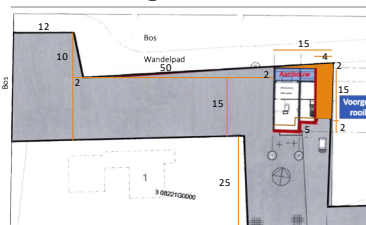
november 2019

Geregeld BV 2019

14

14

Laten we beginnen met een casus...



- Voorgevelrooilijn bepaalt voorgevel
- Voorgevel onder
 - Achtererfgebied
 - $15 + 60 = 75 \text{ m}^2$
 - Bebouwingsgebied
 - $75 + 22 = 99 \text{ m}^2$
 - Totaal $49,5 \text{ m}^2$ toegestaan

november 2019

Geregeld BV 2019

15

15

Laten we beginnen met een casus...

- Voorgevelrooilijn bepaalt voorgevel
- Voorgevel rechts
- Achtererfgebied
- > 900 m²
- Bebouwingsgebied
- > 900 m²
- Totaal 150 m² toegestaan

november 2019 ©Geregeld BV 2019 16

www.geregeld.nu

geregeld

Belangrijkste begrippen

ERF, ACHTERERFGEBIED EN BEBOUWINGSGBIED

november 2019 ©Geregeld BV 2019 17

Even tussendoor...

Functie bepalend voor type bouwwerk

november 2019 ©Geregeld BV 2019 18

Uitgangspunten vergunningvrij bouwen

- Alleen bij een **hoofdgebouw**
- Veelal alleen op een '**erf**' toegestaan
- Voor-en-achterkantbenadering van toepassing
 - Alleen of die delen van een erf 'niet gekeerd naar **openbaar toegankelijk gebied**'

november 2019

©Geregeld BV 2019



19

19

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"
- Noodzakelijk voor verwezenlijken van de bestemming
 - Woonbestemming: woning
 - Winkelbestemming: winkel
 - Groen, bos, etc.: Geen gebouw nodig, dus geen hoofdgebouw
 - En dus ook geen vergunningvrij bouwen!

november 2019

©Geregeld BV 2019



20

20

Definitie van "erf"

- Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat **direct is gelegen bij een hoofdgebouw** en dat **in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van** het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze **die inrichting niet verbieden**;
- Niet verbieden ≠ wel toestaan!
 - Als gebruik als erf mag, dan ook vergunningvrij bouwen!
 - Tuin, parkeerplaats, opslag, etc. is dus erf



november 2019

©Geregeld BV 2019



21

21

“Al dan niet bebouwd perceel”

- “Erf” ≠ kadastraal perceel ≠ terrein
- Eigendom is niet relevant
- Gaat om feitelijke inrichting
- Uitspraken:
 - ECLI:NL:RVS:2013:CA3674: “Er is weliswaar sprake van twee kadastrale percelen, maar gelet op feitelijke situatie met een omheining en gebruik t.b.v. hoofdgebouw zijn beiden tezamen te zien als perceel als bedoeld in Bijlage II”
 - ECLI:NL:RVS:2014:1586: “Bij agrarisch bedrijf ontbreekt het ‘ten dienste van’ en dan is het erf als bedoeld in Bijlage II dus kleiner dan het kadastrale perceel”

november 2019

Geregeld BV 2019



22

22

Binnenstadsvoorbeeld....



november 2019

Geregeld BV 2019



23

23

4 februari 2015 ECLI:NL:RVS:2015:283

- Perceel met meerdere bestemmingen?
 - “Daarbij acht de Afdeling doorslaggevend dat de bouwwerken zijn gesitueerd op een stuk grond met de bestemming “bollengebiet”, zodat slechts bebouwing ten dienste van die bestemming is toegestaan. Dit maakt dat het bestemmingsplan de inrichting van het gebied als erf verbiedt en dat dus geen sprake is van een situering van bouwwerken in het achtererfgebied.”
- Bouwen ten dienste van ‘woning’ niet vergunningvrij



november 2019

Geregeld BV 2019



24

24

Let op bij dubbelbestemming

- Bescherming via aanlegstelsel leidt tot beperking vergunningvrije bouw mogelijkheden (ECLI:NL:RVS:2016:990)
 - "Het perceelgedeelte waarop de overkapping voor houtopslag en de bergingen 1 en 2 zijn gebouwd, kan daarom in dit geval niet worden aangemerkt als "erf" als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Bor, vanwege de landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden die daaraan zijn toegekend."
- Van toepassing als de betreffende waarden gekoppeld zijn aan een verbod op gebruik als erf!

november 2019

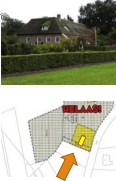
Geregeld BV 2019

25

25

Wat is 'erf'?

- Verschillende bestemmingen op perceel?
 - Past bestemming bij hoofdgebouw? → Erf!
 - Past bestemming niet bij hoofdgebouw? → Geen erf
- Meerdere bestemmingen op perceel?
 - Vergunningvrij op bestemming die hoort bij hoofdgebouw
- Vergunningvrij tegengaan?
 - Zorgen dat het geen erf is...
 - Monument er van maken



Woning buitengebied

- Geel = wonen => erf
- Grijs = agrarisch => GEEN erf

november 2019

Geregeld BV 2019

26

26

Openbaar toegankelijk gebied

- Openbaar toegankelijk?
 - Vaak geen 100% helderheid in de regels...
 - "Je kan en mag er komen"
 - Uitgangspunt: "voor-en-achterkant-benadering"



november 2019

Geregeld BV 2019

27

27

Openbaar toegankelijk gebied

- Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994,
- alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is,
- met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

november 2019

©Geregeld BV 2019

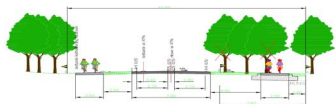


28

28

Openbaar toegankelijk gebied

- “Wegen”
 - alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en **bermen of zijkanten**;
 - Groenstroken, voetpaden = weg



november 2019

©Geregeld BV 2019



29

29

Snippergroen?

- Snippergroen = onderdeel van “de weg”
 - openbaar toegankelijk gebied!
- Let op bij verkoop snippergroen:
 - Groenbestemming is geen erf (17 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:340)
 - Bestemmingsplan zal bebouwing verbieden
 - Vergunningvrij bouwen NIET toegestaan
- Wil je dat wel? Bestemmingsplan herzien!



november 2019

©Geregeld BV 2019



30

30

Openbaar toegankelijk gebied

- “Vaarwater”
 - “Alleen vaarwegen die feitelijk voor beroeps- of pleziervaart worden gebruikt, maken deel uit van het openbaar toegankelijk gebied.”
- Dus niet: je kan er varen, dus...
 - Interpretatieruimte!
 - Van geval tot geval bepalen...



november 2019

Geregeld BV 2019

31

31

Wat nu met een sloot om het perceel?



- Perceel grens aan sloot
 - Geen openbaar vaarwater...
- Vergunningvrij te bouwen?
 - Erf grenst niet aan openbaar toegankelijk gebied
 - OF
 - Erf grenst aan de openbare weg want de sloot is daar onderdeel van
- Geen jurisprudentie...

november 2019

Geregeld BV 2019

32

32

Bijbehorend bouwwerk

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar af dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak:



november 2019

Geregeld BV 2019

33

33

Voorwaarde bijbehorend bouwwerk (art. 2)

- Op de grond staand
 - Niet op een kelder, niet ondergronds, etc.
- In het achtererfgebied
- Afstand tot hoofdgebouw bepaalt gebruik
 - Binnen 4 meter: functioneel verbonden
 - Daarbuiten: functioneel ondergeschikt (berging, opslag, etc.)
- Niet bij woonwagen, recreatiewoning, tijdelijk bouwwerk
- Eisen aan afmetingen en dakvorm

november 2019

Geregeld BV 2019

34

34

Even tussendoor nokhoogte bijbehorend bouwwerk

- Afstanden loodrecht bepalen
- Hoogte is kleinste waarde van:
 - $(A \times 0,47) + 3$
 - $(B \times 0,47) + 3$
- Met een maximum van 5...

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

1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakhellingen, 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 perceelgrens [m] x 0,47) + 3;

november 2019

Geregeld BV 2019

35

35

Definitie achtererfgebied

- Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m 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
- Erf = gelegen BIJ een hoofdgebouw

november 2019

Geregeld BV 2019

36

36

Wat is de voorgevel?

(toelichting Bor)

- Bepalend voor de voorgevel / voorkant:
 - Voorgevelrooilijn volgens bestemmingsplan
- Onduidelijk of meerdere rooilijnen?
 - de systematiek van **huisnummering** (waar zich het huisnummer bevindt),
 - de zijde van het gebouw waar zich **de voordeur** of de hoofdingang bevindt,
 - de plaats waar de **brievenbus** is aangebracht en
 - de plaats waar zich de **hoofdontsluiting** van het **perceel** bevindt.

november 2019

©Geregeld BV 2019

37

37

Wat is de voorkant?

- "In de regel geldt als voorgevel [*voorkant*] het **geveldeel aan de voorkant met de grootste oppervlakte**. [...] de hoofdmassa van een hoofdgebouw L-vormig of T-vormig is. In zo'n geval bestaat de voorkant van het hoofdgebouw uit **meer geveldelen**. In dergelijke situaties, waarbij de voorgevel verspringt, kan de lijn die bepalend is voor het achtererfgebied in een knik evenwijdig met deze geveldelen meelopen."



november 2019

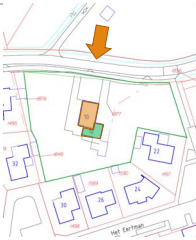
©Geregeld BV 2019

38

38

Het achtererfgebied bepalen

- Erf achter de lijn die
 - het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant
 - 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



november 2019

©Geregeld BV 2019

39

39

Het achtererfgebied bepalen

- Erf achter de lijn die
 - het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant
 - 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

november 2019

Geregeld BV 2019

40

40

Het achtererfgebied bepalen

- Erf achter de lijn die
 - het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant
 - 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

november 2019

Geregeld BV 2019

41

41

Het achtererfgebied bepalen

- Erf achter de lijn die
 - het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant
 - 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

november 2019

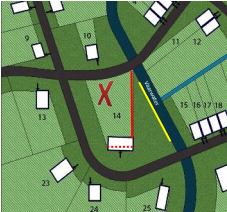
Geregeld BV 2019

42

42

Het achtererfgebied bepalen

- “zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen”
- Achter hoofdgebouw altijd ‘achtererf’!



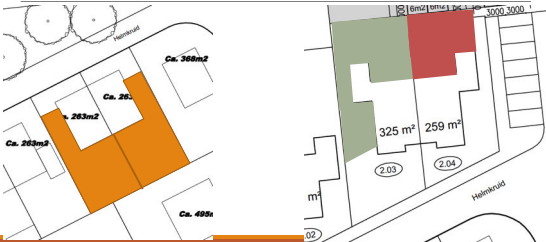
november 2019

Geregeld BV 2019

43

Bepaal het achtererfgebied!

Woning met garage uitgebouwde woonkamer



november 2019

Geregeld BV 2019

44

Achtererfgebied niet statisch!

- Uitbouw vormt een geheel met de oorspronkelijke woonkamer en is daarom daarvan onderdeel geworden. De woning, met inbegrip van de zij-uitbouw, moet dan ook als het hoofdgebouw worden aangemerkt.
- 16 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1533



november 2019

Geregeld BV 2019

45

Bepaal het bebouwingsgebied

Achtererfgebied

- + de grond onder het hoofdgebouw,
- de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw

november 2019

Geregeld BV 2019

46

Bepaal het bebouwingsgebied

Achtererfgebied

- + de grond onder het hoofdgebouw,
- de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw

november 2019

Geregeld BV 2019

47

Bepaal het bebouwingsgebied

Achtererfgebied

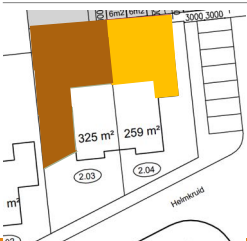
- + de grond onder het hoofdgebouw,
- de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw

november 2019

Geregeld BV 2019

48

Bepaal het bebouwingsgebied!
Woning met uitgebouwde woonkamer



november 2019 Geregeld BV 2019 49

49

Hoeveel m² bijbehorend bouwwerk?

- Totale oppervlakte ALLE bijbehorende bouwwerken in bebouwingsgebied
- Met en zonder vergunning gebouwd
- Bebouwingsgebied → m² te bouwen
 - < 100 m² → 50% bebouwingsgebied
 - 100 m² - 300 m² → 50m² + 20% bebouwingsgebied >100m²
 - > 300 m² → 90m² + 10% bebouwingsgebied >300 m²
- **Totaal** maximaal 150 m²



november 2019 Geregeld BV 2019 50

50

Uitzondering: artikel 6
Meerdere bouwwerken bij niet woonfuncties

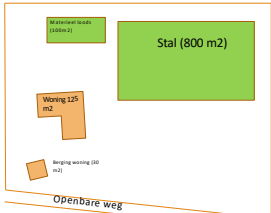
- Artikel 6
 - meer gebouwen aanwezig noodzakelijk voor de geldende of toekomstige bestemming of
 - hoofdgebouw geen woning, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig
 - achtererfgebied bepaald door
 - 1) hoofdgebouw,
 - 2) de woning of
 - 3) een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen,
 - waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.



november 2019 Geregeld BV 2019 51

51

Oefenen met artikel 6



- Bepaal het achtererf gebied
- Wat is het hoofdgebouw?
- Wat zijn de bijbehorende bouwwerken?

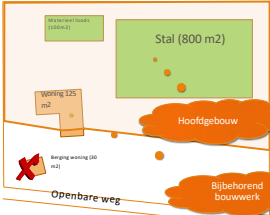
november 2019

Geregeld BV 2019

52

52

Oefenen met artikel 6



- Bepaal het achtererf gebied
- Wat is het hoofdgebouw?
- Wat zijn de bijbehorende bouwwerken?

november 2019

Geregeld BV 2019

53

53

Vergunningvrij - vergunningplichtig combineren?

- Afdeling bestuursrechtspraak RvS:
 - “Nu het bouwplan niet kan worden gesplitst, kan bij de beoordeling van het bouwplan geen onderscheid worden gemaakt tussen omgevingsvergunningvrije- en omgevingsvergunningplichtige delen.”
- Toelichting Bor:
 - “Daarnaast is het toegestaan om tijdens de nieuwbouw van bijvoorbeeld een woning meteen vergunningvrij een dakkapel of aanbouw mee te nemen.”
- Conclusie:
 - niet aanvragen, wel meenemen tijdens de nieuwbouw!



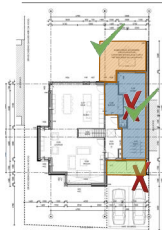
november 2019

Geregeld BV 2019

54

54

Vergunningvrij - vergunningplichtig combineren?



- Alles wat op vergunning staat is onderdeel van een aanvraag
- Vergunningvrij op tekening indien
 - Duidelijk is wat nu exact vergund is
 - Het vergunde aan het Bouwbesluit voldoet
- Dus kan dit bouwplan deels vergunningvrij?

55

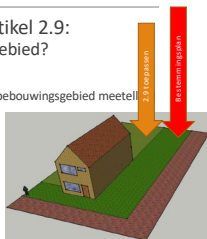
Combineren artikel 2 en artikel 3?

- Artikel 2.9 Bor: Strijdige planologische gebruiksactiviteiten bij bouw bijbehorend bouwwerk
 - Bij de vaststelling of bouwen van bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van bijlage II in achterterfgebied bedoeld in Bor
 - al dan niet in strijd is met bestemmingsplan of beheersverordening, [dus artikel 3]
 - worden reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied
 - in minderinge gebracht op het door bestemmingsplan of beheersverordening toegestane maximum van die bouwwerken.
- Bestemmingsplan = 150 m² bijbehorend bouwwerk
- Er staat al 100 m² → bij vergunningvrij op basis van artikel 3 → grens = 50 m²!

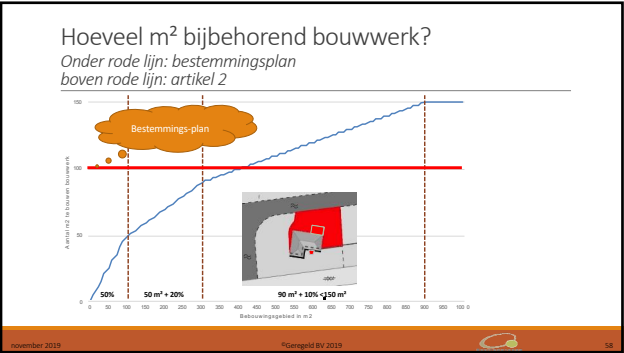
56

Combineren artikel 2 en artikel 3 vergunningvrij bouwen

- Bor beperkt vergunningvrij bouwen in artikel 2.9:
 - Bijbehorend bouwwerk bouwen in achterterfgebied?
 - Artikel 3 toepassen?
 - Bij toets bestemmingsplan alle bijbehorende bouwwerken in bebouwingsgebied meetellen
- Niet langer artikel 2 en 3 optellen
- Breuk met jurisprudentie!



57



58

www.geregeld.nl

geregeld

Enige jurisprudentie...

overigeraan

november 2019 ©Geregeld BV 2019

59

Jurisprudentie

- Hulpmiddel bij bouw – artikel 2 onderdeel 20
 - Een bouwkeet, bouwbord, steiger, heistelling, hijskraan, damwand of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of sloopactiviteit, [etc.] mits geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd;
- Nabijheid? Geen jurisprudentie, let op privaatrecht!
- Hé, daar staat een bouwkeet zonder bouw...
 - Bouwkeet mag je voor start bouw plaatsen als het gaat om werkzaamheden die nog uitgevoerd gaan worden. “Ten dienste staan...” (201602801/1/A1 en 201602801/2/A1)

november 2019 ©Geregeld BV 2019

60

Verandering van een bouwwerk
(art. 3, onderdeel 8)

- Restcategorie
 - Alleen indien een NIET genoemd wordt in art. 2 of 3
- Geen vergunning nodig voor bouwen indien:
 - Geen verandering van draagconstructie
 - Geen verandering van (sub)brandcompartimentering
 - Gaat om de indeling, niet de scheiding zelf!
 - Ook "vrijwillige" compartimenten vergunningsplichtig
 - Geen uitbreiding van bebouwde oppervlakte
 - Geen uitbreiding van bouwvolume

zie 201308620/1/A1

november 2019 ©Geregeld BV 2019 61

61

Verandering van een bouwwerk
(art. 3, onderdeel 8)

- Nog even het wijzigen / aanbrengen van installaties
 - Vergunningvrij op grond van artikel 3, onderdeel 8
- Warmtepompen?
 - < 50cm = vergunningvrij
 - Mogelijk als 'bijbehorende bouwwerk' in ombouw
- Geen eisen geluid bij de burenen, wel eigen perceel
 - Overlast = Burenrecht
 - Tegelijk met invoering eisen BENG ook geluidseisen (1-7-2019)
 - Maximale geluidswaarde op de erfgrens (40 dB?)
 - Tot die tijd via de APV te regelen



november 2019 ©Geregeld BV 2019 62

62

Met 'kruimelregeling' afwijken bestemmingsplan

- artikel 2.12, lid 1, a, sub 1° Wabo
 - binnenplans afwijken (reguliere procedure)
- artikel 2.12, lid 1, a, sub 2° Wabo
 - de gevallen genoemd in artikel 4, Bijlage II Bor (reguliere procedure)
- artikel 2.12, lid 1, a, sub 3° Wabo
 - een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (uitgebreide procedure)



november 2019 ©Geregeld BV 2019 63

63

Creatief met artikel 4...

Staatsblad 2014, 333 (p.51)

- Toelichting geeft veel ruimte voor creatieve toepassing
 - "Voor de duidelijkheid wordt erop gewezen dat de in artikel 4 aangewezen gevallen weliswaar redactioneel in enkelvoud zijn gesteld, maar ook in meervoud kunnen worden toegepast."
 - "met toepassing van artikel 4, onderdeel 1, ook voor verschillende bijbehorende bouwwerken tegelijk een omgevingsvergunning kan worden verleend"
 - "de verscheidene onderdelen van artikel 4 in één omgevingsvergunning gecombineerd kunnen worden"

november 2019

©Geregeld BV 2019



64

64

Artikel 4, onderdeel 1

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
- ECLI:NL:RVS:2015:450: Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft is bepalend, maar de aard van de omgeving



november 2019

©Geregeld BV 2019



65

65

Artikel 4, onderdeel 1 i.c.m. nieuwbouw

- ABRvS 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2953
 - Woontoren van 31,97 m, bouwhoogte 31 m
 - Het college: deel woontoren dat niet in overeenstemming is met bestemmingsplan is, is 'uitbreiding van een hoofdgebouw'
 - Artikel 4, aanhef en onder 1: geen beperking dat het moet gaan om een uitbreiding van een reeds bestaand gebouw.
 - Dus mogelijk om voor het bouwplan omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 4, aanhef en onder 1, van Bijlage II. opgenomen definitie van het begrip bijbehorend bouwwerk.

november 2019

©Geregeld BV 2019



66

66

Artikel 4, onderdeel 9

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

- Doel: Transformatie vereenvoudigen
 - van kantoor naar woning(en), van bedrijf naar detailhandel, etc.
- Bouwvolume letterlijk (201602797/1/A1)
 - Omvang van het gebouwde
 - Niet omvang van de functie



november 2019 ©Geregeld BV 2019 67

67

Combineren van 4.1 en 4.9

- Kantoor → twee woningen
 - Artikel 4 onderdeel 9
- Let op artikel 5, eerste lid: aantal woningen mag niet toenemen → t.o.v. bestemmingsplan (mag wel bij 4.9 en 4.11)
- Kantoor → twee woningen + aanbouw woningen
 - Artikel 4 onderdeel 9 + onderdeel 1
- Kantoor → twee woningen + derde woning bijbouwen tegen gebouw
 - Artikel 4 onderdeel 9 + uitgebreide procedure
 - Of: eerst kantoor vergroten met 4.1 → 3 woningen??

november 2019 ©Geregeld BV 2019 68

68

Combineren artikel 4 toch beperkt?

- Raad van State: verplichte volgorde bij gecombineerde toepassing? (ECLI:NL:RVS:2018:963 21 maart 2018)
 - Nieuwbouw supermarkt + parkeerplaatsen (bestemming "bedrijf")
 - Vervangende nieuwbouw van een hoofdgebouw
 - Gelijktijdig hoofdgebouw uitgebreid met bijbehorend bouwwerk
- Afdeling oordeelt negatief:
 - geen sprake van 'hoofdgebouw', omdat het gebouw (supermarkt) niet strekt tot verwezenlijking van de bestemming ('Bedrijf').
 - En omdat er geen hoofdgebouw is, kan er ook geen sprake zijn van een 'bij - een hoofdgebouw - behorend bouwwerk'.
 - 4.1 niet toepasbaar...

november 2019 ©Geregeld BV 2019 69

69

Artikel 4, onderdeel 1: niet de gronden!

- 4.1 gebruikt om kassen te bouwen bij tuincentrum
 - "...nu winkelend publiek zich op de **als siertuin te gebruiken gronden** moet bewegen om de tuinartikelen van de rekken te pakken, het gebruik van deze gronden **feitelijk wordt gewijzigd in gebruik als verkoopvloeroppervlak**. [...]"
 - Wat niet is toegestaan want: "onder de reikwijdte van 4, aanhef en onder 1, onder a, van Bijlage II van het Bor **niet ook het aansluitend terrein valt.**" (6 mei 2015 ECLI:NL:RVS:2015:1450)



70

Artikel 4, onderdeel 9: wel de gronden!

- Tuin bij een bestaand hotel gebruiken als terras ([ECLI:NL:RVS:2019:477](https://eclij.nl/RVS/2019/477))
 - Gemeente: Terrein alleen in combinatie met wijziging gebruik bouwwerk
 - Raad van State: Blijkt niet uit tekst en toelichting, dus alleen terrein mag ook!

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

71

Artikel 4, onderdeel 11

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

- Alleen als lid 1 t/m 10 niet van toepassing zijn
- Aannemelijk dat activiteit na de termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd (activiteit omkeerbaar)



72

Interpretatie rijksoverheid

- Met artikel 4 lid 11 een permanente woning bouwen vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan?
- Vergunning wordt verleend voor iets dat tijdelijk is van aard of dat weer ongedaan gemaakt kan worden?
 - Ja, de woning kan immers weer worden gesloopt en verwijderd.
 - Daarmee is het mogelijk en aannemelijk dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd. Er lijkt daarmee dus geen beletsel te bestaan om een tijdelijke vergunning te verlenen voor de bouw van een woning.

<https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/kon-den-tijdelijke-afwijking-van-het-bestemmingsplan-worden>

november 2019

©Geregeld BV 2019



73

73

Tijdelijkheid jurisprudentie

- Zwembad wordt na 10 jaar weer verwijderd
 - Permanente behoefte en karakter
 - Niet relevant bij beoordeling tijdelijkheid (ECLI:NL:RVS:2017:936)
- Zonnepark
 - Zonnepanelen kunnen worden verwijderd
 - Niet van belang of aannemelijk is dat de zonnepanelen na 10 jaar ook **daadwerkelijk** zullen worden verwijderd (ECLI:NL:RVS:2018:1112)
- Illegale gebouw/gebruik → tijdelijke toestaan via vergunning
 - Tijdelijkheid start vanaf moment van legaliseren en niet vanaf moment van ontstaat strijdigheid (ECLI:NL:RVS:2017:487)



november 2019

©Geregeld BV 2019



74

74

Beperkingen: Artikel 5 onderdeel 6

- Artikel 4, onderdelen 9 en 11, is niet van toepassing op een activiteit als bedoeld in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.
- Dus uitgebreide procedure van toepassing!
 - Ratio: mogelijke strijdigheden Europese regelgeving
 - Aanvraag behandelen als projectafwijkingbesluit is en nagaan of er een verplichting bestaat om een milieueffectrapport te maken.
 - Een dergelijke controle vergt tijd, die niet beschikbaar is vanwege de korte termijnen die voortvloeien uit de reguliere Wabo-procedure

november 2019

©Geregeld BV 2019



75

75

Beperkingen 4.9 en 4.11 (5.6, lid 6)

- ECLI:NL:RVS:2017:1192 → alleen kolom 1 relevant
 - Voor toepassingsbereik artikel 5, lid zes, Bijlage II, Bor uitsluitend kolom 1 van de onderdelen C of D van het Besluit m.e.r. relevant.
 - Of drempels van kolom 2 worden overschreden buiten beschouwing
 - Toepassing artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2^o, van de Wabo niet mogelijk (dus UOV)

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3
Activiteiten	Grenzen	Plannen
D De aanleg, wijziging of uitbreiding van een landelijke openbaar toegankelijke recreatie- of sportplaats met een oppervlakte van meer dan 100 hectare of meer, 2 ^o van een aanlegplan, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet.	In gebieden waarin de structurele bestemming heeft betrekking op: 1 ^o een oppervlakte van meer dan 100 hectare of meer, 2 ^o van een aanlegplan, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet, of 3 ^o van een aanlegplan, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet.	De structurele bestemming, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet.
D De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.	In gebieden waarin de structurele bestemming heeft betrekking op: 1 ^o een oppervlakte van 75 hectare of meer, 2 ^o van een aanlegplan, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet, of 3 ^o van een aanlegplan, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet.	De structurele bestemming, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet.

november 2019

Geregeld BV 2019

76

Tot slot...

Een doorkijkje naar 2021

VERGUNNINGPLICHTIG BOUWEN ONDER DE OMGEVINGSWET





www.geregeld.nl

november 2019

Geregeld BV 2019

77

Bouw en omgeving gesplitst

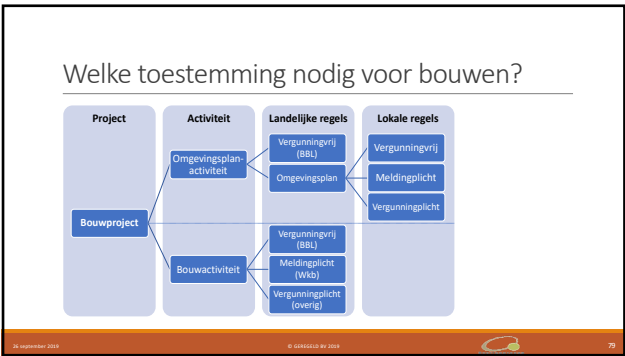
- Omgevingswet: twee toestemmingen bij bouw
- Omgevingsplanactiviteit
 - Opvolger bestemmingsplan, alle ruimtelijke eisen
 - Bouwplan preventief getoetst aan ruimtelijke eisen
 - Gemeente bepaald
- Bouwactiviteit
 - Toets aan technische voorschriften Besluit bouwwerken leefomgeving
 - Landelijk bepaald



20 november 2019

Geregeld BV 2019

78



79



80



81

Start Wkb: Gevolgklasse 1

- Eenvoudige bouwwerken
 - Grondgebonden woonfuncties
 - Vakantiehuisjes
 - Bedrijfshallen met nevenfunctie
 - Fiets- en voetgangersbruggen
 - Bouwwerken geen gebouw zijnde



24 september 2019 © Geregeld BV 2019

82

Gevolgklasse 1

- Eenvoudige bouwwerken
- Met uitzondering van:
 - Monumenten → gemeente
 - Gelijkwaardige oplossingen brand / constructie → Separate toestemming of geheel naar gemeente
- Evaluatie eerste 3 jaar
 - Daarna nieuwe besluitvorming gevolgklasse 2 en 3



24 september 2019 © Geregeld BV 2019

83

Vergunning *technische* bouwactiviteit

- Besluit bouwwerken leefomgeving – art. 2.15d/e/f
 - Overzicht bouwwerken waarvoor vergunning nodig is
 - Nu vergunningvrij, straks ook vergunningvrij
 - Geen plaatsing, afstanden, maten in de eisen
- Dakkappen, éénlaags aan- en uitbouwen, etc.
 - Niet vergunningplichtig voor bouwen
 - Mogelijk vergunning of meldingplichtig in verband met omgevingsplanactiviteit

Onderdeel toestemming omgevingsplan-activiteit

24 september 2019 © Geregeld BV 2019

84

Hoe ziet het er straks ongeveer uit

AFDELING 5.1 DE ONGEVINGSVERGUNNING
§ 5.1.1 Verbodsbepalingen

Artikel 5.1 (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een omgevingsactiviteit,
- b. een rijksmonumentactiviteit,
- c. een ontgrondingsactiviteit,
- d. een ontgrondingsactiviteit op een terrein dat niet is toegestaan op grond van een algemene maatregel van bestuur.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een bouwactiviteit,
- b. een installatie in een waterbadkamer,
- c. een installatie op:
 - 1° een oppervlaktewaterlichaam,
 - 2° een zuiveringsgebied,
 - 3° een wateronttrekingsgebied,
 - 4° een wateronttrekingsgebied met betrekking tot:
 - 1° een weg,
 - 2° een waterattractie,
 - 3° een luchthaven,
 - 4° een landingsbaan, of een openbare of algemene voorziening.

3. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een natuur 2000-activiteit,
- b. een flora- en fauna-activiteit,
- c. een natuur 2000-activiteit,
- d. een natuur 2000-activiteit.

4. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een natuur 2000-activiteit,
- b. een flora- en fauna-activiteit,
- c. een natuur 2000-activiteit,
- d. een natuur 2000-activiteit.

BBL geeft wanneer *wel* vergunningplichtig

- 2.15d bouwwerken met een dak
 - Niet op de grond
 - Hoger dan 5 meter
 - Meer dan 1 bouwlaag, niet op begane grond
 - Geen dakterras etc.
 - Geen nieuw hoofdgebouw
- 2.15e bouwwerken zonder een dak
- 2.15f Uitzonderingen 2.15d - 2.15e

november 2019

Geregeld BV 2019

85

85

Hoe ziet het er straks ongeveer uit

AFDELING 5.1 DE ONGEVINGSVERGUNNING
§ 5.1.1 Verbodsbepalingen

Artikel 5.1 (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een omgevingsactiviteit,
- b. een rijksmonumentactiviteit,
- c. een ontgrondingsactiviteit,
- d. een ontgrondingsactiviteit op een terrein dat niet is toegestaan op grond van een algemene maatregel van bestuur.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een bouwactiviteit,
- b. een installatie in een waterbadkamer,
- c. een installatie op:
 - 1° een oppervlaktewaterlichaam,
 - 2° een zuiveringsgebied,
 - 3° een wateronttrekingsgebied,
 - 4° een wateronttrekingsgebied met betrekking tot:
 - 1° een weg,
 - 2° een waterattractie,
 - 3° een luchthaven,
 - 4° een landingsbaan, of een openbare of algemene voorziening.

3. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een natuur 2000-activiteit,
- b. een flora- en fauna-activiteit,
- c. een natuur 2000-activiteit,
- d. een natuur 2000-activiteit.

4. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een natuur 2000-activiteit,
- b. een flora- en fauna-activiteit,
- c. een natuur 2000-activiteit,
- d. een natuur 2000-activiteit.

BBL geeft wanneer *wel* vergunningplichtig

- 2.15d bouwwerken met een dak
- 2.15e bouwwerken zonder een dak
 - Hoger dan 5 meter
 - Ondergronds
 - Sporttoestel (4 meter)
 - Erfafscheiding (2 meter)
 - overbruggen terreinhoogteverschil (1 meter)
 - Nutsbouwwerk, etc. (3 meter)
- 2.15f Uitzonderingen 2.15d - 2.15e

november 2019

Geregeld BV 2019

86

86

Hoe ziet het er straks ongeveer uit

AFDELING 5.1 DE ONGEVINGSVERGUNNING
§ 5.1.1 Verbodsbepalingen

Artikel 5.1 (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een omgevingsactiviteit,
- b. een rijksmonumentactiviteit,
- c. een ontgrondingsactiviteit,
- d. een ontgrondingsactiviteit op een terrein dat niet is toegestaan op grond van een algemene maatregel van bestuur.

2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een bouwactiviteit,
- b. een installatie in een waterbadkamer,
- c. een installatie op:
 - 1° een oppervlaktewaterlichaam,
 - 2° een zuiveringsgebied,
 - 3° een wateronttrekingsgebied,
 - 4° een wateronttrekingsgebied met betrekking tot:
 - 1° een weg,
 - 2° een waterattractie,
 - 3° een luchthaven,
 - 4° een landingsbaan, of een openbare of algemene voorziening.

3. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een natuur 2000-activiteit,
- b. een flora- en fauna-activiteit,
- c. een natuur 2000-activiteit,
- d. een natuur 2000-activiteit.

4. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

- a. een natuur 2000-activiteit,
- b. een flora- en fauna-activiteit,
- c. een natuur 2000-activiteit,
- d. een natuur 2000-activiteit.

BBL geeft wanneer *wel* vergunningplichtig

- 2.15d bouwwerken met een dak
- 2.15e bouwwerken zonder een dak
- 2.15f Uitzonderingen 2.15d - 2.15e
 - NIET indien gevolgklasse 1
 - NIET bij verbouw zonder wijziging constructie / compartimenten
 - NIET bij dakkapel, dakraam, kozijn, etc...
 - NIET bij specifieke infrastructurele voorzieningen (2.18 bijlage II Bor)

november 2019

Geregeld BV 2019

87

87

Vragen over regels zijn er altijd!

(ook op vakantie ☺)



Weet u het niet precies?

- Spreek onderling af hoe er mee om te gaan
- Gebruik je gezond verstand

november 2019

#Geregeld BV 2019

88

www.geregeld.nu

geregeld

Dank voor uw aandacht!

VRAGEN: H.VANEGMOND@GEREGELD.FU
WWW.HELPEDESKBOUWREGELS.NL



89
