

VERGUNNINGVRIJ BOUWEN EN WKB

Omgevingswet | 2025

Marco van Moorsel & Merel Copier

Webinarreeks 2025

- **BOPA (Deel 1)**
11 februari 2025
- **BOPA (Deel 2)**
20 februari 2025
- **Van inrichting naar MBA**
15 april 2025
- **Stikstof onder de Omgevingswet**
6 mei 2025
- **Geur onder de Omgevingswet**
15 mei 2025
- **De milieubelastende activiteit in het omgevingsplan**
27 mei 2025
- **Geluid onder de Omgevingswet**
12 juni 2025
- **Water onder de Omgevingswet**
19 juni 2025
- **MER onder de Omgevingswet**
3 juli 2025
- **Nieuwe VNG-brochure**
8 juli 2025
- **Provinciale instructies?! Tips voor de gemeentelijke praktijk**
11 september 2025
- **Klimaatadaptatie en duurzaamheid**
2 oktober 2025
- **Vergunningvrij bouwen en Wkb**
9 oktober 2025

Webinarreeks 2025

- **Voorkeursrechten onder Omgevingswet**
28 oktober 2025
- **Handhaving onder de Omgevingswet**
13 november 2025
- **Bibob onder de Omgevingswet**
27 november 2025
- **Het maken van een omgevingsplan**
4 december 2025
- **Kostenverhaal onder de Omgevingswet**
11 december 2025
- **Planschade onder de Omgevingswet**
16 december 2025

WAT GAAN WE DOEN?

Vandaag:

1. Systematiek vergunningvrij bouwen
2. Wkb
3. Actualiteiten rechtspraak en wetgeving

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

Artikel 5.1. (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet):

"1. 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.

2. 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 BOUWEN

Artikel 5.1. (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)

"1. 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.

2. 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.
(...)"

Dus:

- omgevingsplanactiviteit is vergunningplichtig, tenzij in een amvb anders is bepaald.
- bouwactiviteit is alleen vergunningplichtig, voor zover in een amvb aangewezen.

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

- Amvb waarop wordt bedoeld is het **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**.
- Zie afdeling 2.3 'Afbakening vergunningplichten'.

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

- Te beginnen met de **bouwactiviteit**... (par. 2.3.2 'Vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit').
 - Aanwijzing vergunningplicht (onderscheid bouwwerken met en bouwwerken zonder (een) dak).
 - Uitzonderingen vergunningplicht.
 - Soms desondanks stelsel van kwaliteitsborging.
- En de **omgevingsplanactiviteit** (par. 2.3.3 'Vergunningvrije gevallen omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken').
 - Aanwijzingen vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken in het Bbl.
 - Inperking vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken vanwege cultureel erfgoed in het Bbl.
 - En de regeling in het omgevingsplan (bruidsschat).

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

- Artikel 2.25 (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: **bouwwerken met een dak**):

“Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt **voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat gebouw of andere bouwwerk**:

- a. niet op de grond staat;
- b. hoger is dan 5 m;
- c. bij meer dan een bouwlaag, is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger;
- d. is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- e. als gevolg van de bouwactiviteit een hoofdgebouw wordt; of
- f. een bouwwerk is waaroverheen een weg, spoorweg of waterweg loopt.”

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

- Artikel 2.26 (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: **bouwwerken zonder dak**):

"1. Het verbod, bedoeld in [artikel 5.1, tweede lid, van de wet](#), om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt voor een **bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een bouwwerk zonder dak en dat bouwwerk**:

- a. hoger is dan 5 m;
- b. ondergronds is gelegen; of
- c. de draagconstructie of de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten wijzigt.

2. Het verbod, bedoeld in [artikel 5.1, tweede lid, van de wet](#), om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt ook voor een bouwactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk zonder dak als het gaat om een van de volgende bouwwerken Volgende zoekterm markering:

- a. een sport- of speeltoestel dat:
 - 1°. hoger is dan 4 m; of
 - 2°. niet alleen functioneert met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- b. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil die:
 - 1°. hoger is dan 1 m; of
 - 2°. hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;
- c. een erf- of perceelafscheiding hoger dan 2 m; of
- d. een schotelantenne:
 - 1°. met een doorsnede van meer dan 2 m; of
 - 2°. waarvan de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, hoger is dan 3 m.

3. Als het gaat om een andere antenne dan bedoeld in het tweede lid, onder d, geldt de hoogte, bedoeld in het eerste lid, onder a, voor de antenne met de antennedrager en wordt die gemeten vanaf de voet, of, bij bevestiging aan de gevel, vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist."

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

- Artikel 2.25 (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: **bouwwerken met een dak**):

“Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt **voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat gebouw of andere bouwwerk:...**”

Veelgestelde vraag: wanneer is sprake van ‘bouwwerken met een dak’?

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

Veelgestelde vraag: wanneer is sprake van 'bouwwerken met een dak'?

Let op: artikel 2.24 lid 2 Bbl:

"Voor de toepassing van deze afdeling wordt een bouwwerk waaroverheen een weg, spoorweg of waterweg loopt aangemerkt als een bouwwerk met een dak."

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

Veelgestelde vraag: wanneer is sprake van 'bouwwerken met een dak'?

Zie *Stb.* 2024, 368, p. 28 (Verzamelbesluit Besluit bouwwerken leefomgeving 2024):

Onderdelen D, E en F

Deze onderdelen wijzigen de artikelen 2.24, 2.25 en 2.26. Artikel 2.24 is een algemene bepaling over de toepassing van afdeling 2.3 van het Bbl. De artikelen 2.25 en 2.26 bevatten de aanwijzing van de vergunningplichtige bouwactiviteiten die betrekking hebben op bouwwerken respectievelijk met en zonder dak. Daarbij wordt er voor de duidelijkheid op gewezen dat de in die artikelleden gegeven criteria voor de omschrijving van de vergunningplichtige bouwactiviteiten zien op de beoogde bouwactiviteit zelf en niet op een bouwwerk waaraan de bouwactiviteit wordt verricht.

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

- Artikel 2.27 (**uitzonderingen** aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit in de artikelen 2.25 en 2.26)

“1. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten niet voor de in die artikelen aangewezen bouwactiviteiten als die betrekking hebben op:

- a. **een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1 als bedoeld in artikel 2.17; of**
- b. het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk waarbij de volgende onderdelen niet wijzigen:
 - 1°.de draagconstructie;
 - 2°.de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten; en
 - 3°.de isolatie van de gevel, of een gevelpaneel, anders dan isolatie in een bestaande spouw met instandhouding van het bestaande buitengevelblad.”

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

- Wel of geen omgevingsvergunning bouwactiviteit nodig?
- Mogelijk **los daarvan** wel of geen omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit nodig!
- Dus altijd checken of er een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nodig is, én of er een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig is
- Vgl. rechtbank Limburg 13 augustus, ECLI:NL:RBLIM:2024:5562

"De voorzieningenrechter overweegt allereerst dat in de Ow een onderscheid wordt gemaakt tussen een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit³ en een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit⁴. Voor de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit gelden de ruimtelijke regels uit het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, terwijl voor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit de technische regels gelden uit voornamelijk het Bbl. De voorzieningenrechter stelt, zoals eerder overwogen, vast dat in dit geval sprake is van strijdigheid met artikel 14.2.1, aanhef en onder d, en artikel 14.2.2 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan waardoor sprake is van een omgevingsplanactiviteit. De voorzieningenrechter stelt daarnaast vast dat de vergunningsvrije regels uit artikel 2.27, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bbl zien op bouwactiviteiten en niet op omgevingsplanactiviteiten. Nog daargelaten of er voor de loods op grond van artikel 2.27, eerste lid, aanhef en onder b, van het Bbl wellicht geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit vereist is, maakt dit niet dat hiermee geen omgevingsvergunning voor de loods voor een omgevingsplanactiviteit vereist is. Deze omgevingsvergunning is er voor de geconstateerde strijdigheden met het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet omdat de omgevingsvergunning van 4 oktober 2018, in tegenstelling tot waar verzoekster vanuit gaat, niet is verleend voor een bedrijfsgebouw."

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

Artikel 5.1. (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet):

"1. 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."

"omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

- a. **een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten** en die niet in strijd is met het omgevingsplan,
- b. **een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten** en die in strijd is met het omgevingsplan, of
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;"

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

- Vergunningplicht in het omgevingsplan, zie artikel 22.26 van de bruidsschat*
*Geconsolideerde versie 01-10-2025

Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken: (...)

(Artikel 22.28 Inperkingen artikel 22.27 vanwege cultureel erfgoed)

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:(...)

SYSTEMATIEK VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

Artikel 2.29 Bbl (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot bouwwerken)

“Onverminderd regels in het omgevingsplan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk, geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, **niet** voor een omgevingsplanactiviteit voor zover de activiteit betrekking heeft op een van de volgende bouwwerken:

(...)”

WKB

WKB

- Artikel 2.27 (**uitzonderingen** aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit in de artikelen 2.25 en 2.26):

“1. In afwijking van de artikelen 2.25 en 2.26 geldt het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten niet voor de in die artikelen aangewezen bouwactiviteiten als die betrekking hebben op:

a. een bouwwerk dat valt onder gevolgklasse 1 als bedoeld in artikel 2.17; of

b. het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk waarbij de volgende onderdelen niet wijzigen:

- 1°.de draagconstructie;
- 2°.de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten; en
- 3°.de isolatie van de gevel, of een gevelpaneel, anders dan isolatie in een bestaande spouw met instandhouding van het bestaande buitengevelblad.”

Artikel 2.17 Bbl (bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen):

2 Een bouwactiviteit valt onder gevolgklasse 1 als:

- a.de bouwactiviteit geen rijksmonument, voorbeschermd rijksmonument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, gemeentelijk monument of voorbeschermd gemeentelijk monument betreft;
- b.de bouwactiviteit alleen ten dienste staat van een gebruiksfunctie als bedoeld in het derde lid;
- c.de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk waar voor het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk een gebruiksmelding als bedoeld in [artikel 6.7, eerste lid](#), is vereist;
- d.bij de bouwactiviteit geen gelijkwaardige maatregel wordt toegepast in verband met een in dit besluit uit het oogpunt van constructieve veiligheid of brandveiligheid gestelde regel;
- e.bij de bouwactiviteit geen toepassing is gegeven aan NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment;
- f.de bouwactiviteit niet betreft een bouwwerk dat behoort tot een geval waarin een milieubelastende activiteit vergunningplichtig is op grond van [hoofdstuk 3 van het Besluit](#) activiteiten leefomgeving.

3 De gebruiksfunctie, bedoeld in het tweede lid, onder b, is:

- a.een niet in een woongebouw gelegen grondgebonden woonfunctie, niet zijnde een woonfunctie voor zorg of een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, en nevenfuncties daarvan;
- b.een woonfunctie en nevenfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk een drijvend bouwwerk betreft;
- c.een niet in een logiesgebouw gelegen grondgebonden logiesfunctie;
- d.een industriefunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, voor zover het bouwwerk uit niet meer dan twee bouwlagen bestaat;
- e.een industriefunctie als nevengebruiksfunctie van een andere gebruiksfunctie, voor zover gelegen in een bijbehorend bouwwerk van niet meer dan twee bouwlagen;
- f.een bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde voor een infrastructurele voorziening bestemd voor langzaam verkeer, voor zover niet gelegen over een rijks- of provinciale weg en met een te overbruggen afstand van niet meer dan 20 meter; of
- g.een ander bovengronds gelegen bouwwerk geen gebouw zijnde dat niet hoger is dan 20 meter, met uitzondering van een infrastructurele voorziening bestemd voor verkeer anders dan bedoeld onder f en bouwwerken met een waterkerende functie.

MAATWERKVOORSCHRIFT INGEBRUIKNAME

- Onder het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen mag een bouwwerk in gebruik worden genomen na gereedmelding en het overleggen van het dossier bevoegd gezag, **inclusief de verklaring van de kwaliteitsborger** dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde bouwtechnische voorschriften.
- Is sprake van een **strijdigheid met de regels** dan zal geen verklaring kunnen worden afgegeven en geen gereedmelding kunnen worden gedaan totdat de strijdigheid is hersteld.
- Er kunnen zich situaties voordoen waarin sprake is van een strijdigheid waarbij de kosten van herstel niet opwegen tegen het belang van de regel die wordt overtreden. Het inzetten van handhavingsmaatregelen om de strijdigheid op te heffen kan disproportioneel zijn.

Zie: toelichting op het Besluit van houdende wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken in verband met het regelen van een maatwerkvoorschrift ingebruikname en het herstel van enkele wetstechnische gebreken.

MAATWERKVOORSCHRIFT INGEBRUIKNAME

Aan afdeling 2.2a wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 2.21a (afbakening maatwerkvoorschrift ingebruikname)

1. Een maatwerkvoorschrift over artikel 2.21, eerste lid, kan alleen inhouden dat de verklaring, bedoeld in het tweede lid, onder d, van dat artikel, geen onderdeel is van de melding, bedoeld in artikel 2.21, eerste lid.
2. Een maatwerkvoorschrift wordt alleen gesteld als het herstel van de gebreken die aan die verklaring in de weg staan, onevenredig is in verhouding tot de oogmerken van de regels waaraan niet wordt voldaan.

ACTUALITEITEN RECHTSPRAAK EN WETGEVING

UITSLUITEN VERGUNNINGVRIJ BOUWEN (ALGEMEEN)

- Artikel 2.29 van het Bbl bepaalt op rijksniveau in welke gevallen vergunningvrij mag worden gebouwd. Van die situaties kan in het omgevingsplan niet worden afgeweken, omdat de regels uit het Bbl in rang 'boven' de regels uit het omgevingsplan staan.
- Kunnen gemeenten hier dan helemaal niets aan doen?
- Jawel: **uitsluiten van de inrichting als gebouwerf** via het omgevingsplan.
- Dat was ook onder de Wro/Wabo zo. Daarbij gold dat de gemeenteraad op basis van locatie-specifieke omstandigheden moest onderbouwen waarom het gerechtvaardigd was om van de wettelijke regeling af te wijken (AbRS 7 februari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:479 Amsterdam).
- Voor de regels over vergunningvrij bouwen **in de bruidsschat** geldt dat gemeenten daarvoor zelf regels in het omgevingsplan kunnen vastleggen.

UITSLUITEN VERGUNNINGVRIJ BOUWEN (ALGEMEEN)

- Waarom locatie-specifieke omstandigheden? (ECLI:NL:RVS:2018:571):

“Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de **uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze** om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, **op onaanvaardbare wijze worden doorkruist**. De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.”
- Het is nog onduidelijk op welke manier de Afdeling het uitsluiten (of verruimen!) van vergunningvrij bouwen in het omgevingsplan onder de Omgevingswet toetst. Uiteindelijk zal de gemeenteraad daarbij moeten motiveren dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Wat betekent dit concreet? Moet voor het wijzigen van de regels over vergunningvrij bouwen in het omgevingsplan ook worden gewezen op locatie-specifieke omstandigheden?

UITSLUITEN VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

AbRS 3 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2710 (Pekela)

- Het bestemmingsplan bepaalt dat gronden met de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet worden aangemerkt als 'achtererfgebied'.
- Volgens de Afdeling is hiermee niet uitgesloten dat vergunningvrije bebouwing wordt opgericht. De raad had de inrichting als 'erf' moeten verbieden. Er zijn vergunningvrije bouwwerken die niet aan het achtererfgebied zijn gekoppeld.
- De Afdeling komt hiermee (naar eigen zeggen) terug van eerdere rechtspraak (zie ECLI:NL:RVS:2020:1408 en ECLI:NL:RVS:2024:45), waarin de Afdeling oordeelde dat kon worden volstaan met een verbod om gronden als 'achtererfgebied' in te richten.
- Relevantie onder de Omgevingswet?
- Ook onder de Omgevingswet zijn er bouwwerken die vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd buiten het achtererfgebied.

UITSLUITEN VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

AbRS 3 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2710 (Pekela)

- Bestemmingsplannen die de inrichting als 'erf' uitsluiten, zijn, net als alle andere bestemmingsplannen, van rechtswege onderdeel geworden van het omgevingsplan.
- Hoe verhoudt die planregel zich dan tot de bruidsschat, waarin regels zijn vastgelegd over vergunningvrij bouwen in het achtererfgebied? Die regels zijn **innerlijk tegenstrijdig**.
- Voorrangsregeling in artikel 22.1 van de bruidsschat: **bestemmingsplan gaat voor** regels in afdeling 22.2 en 22.3 van de bruidsschat waarin onder meer de regels over vergunningvrij bouwen zijn vastgelegd.
- Maar die voorrangsregeling geldt niet voor de regels in paragraaf 22.2.7.3 van de bruidsschat. Dus de regels in paragraaf 22.2.7.3 gaan voor op de regels uit bestemmingsplannen.
- Hoe werkt dit in de praktijk?

VERHOUDING ERF EN GEBOUWERF

AbRS 21 mei 2025, ECLI:NL:RVS:2025:2281 (Pekela)

- Artikel 1.1 van de bruidsschat bepaalt dat moet worden aangesloten bij de definitiebepalingen uit onder meer het Bbl.
- Het begrip 'erf' wordt in het Bbl niet gedefinieerd en is ook geen onderdeel meer van het begrip 'achtererfgebied'. Wel is het begrip 'gebouwerf' in het Bbl gedefinieerd. Dat begrip is onderdeel van het 'achtererfgebied'.
- Wordt met een planregel die de inrichting als 'erf' verbiedt, dan nog wel vergunningvrij bouwen uitgesloten?

VERHOUDING ERF EN GEBOUWERF

AbRS 21 mei 2025, ECLI:NL:RVS:2025:2281 (Pekela)

- Volgens de Afdeling wel, omdat **met het begrip 'gebouwerf' materieel hetzelfde wordt geregeld als met het begrip 'erf'**. Steun hiervoor vindt de Afdeling in de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet (*Stb.* 2020, 400, p. 1533), waarin staat dat het inhoudelijk hetzelfde begrip is en dat deze wijziging is toegevoegd om te voorkomen dat het begrip 'erf' onder de Omgevingswet een bredere reikwijdte zou krijgen en ook van toepassing zou worden op andere regels die naar het erf verwijzen zoals dat in het spraakgebruik wordt gebruikt.
- Een andere uitleg zou daarnaast in strijd zijn met de rechtszekerheid voor plannen die onherroepelijk zijn en die regels bevatten over het uitsluiten van vergunningvrij bouwen. Die plannen zouden dan hun werking verliezen, zodat het alsnog mogelijk is om vergunningvrij gebouwen nabij bedrijven te bouwen.

VERHOUDING ERF EN GEBOUWERF

AbRS 21 mei 2025, ECLI:NL:RVS:2025:2281 (Pekela)

- Waarom is de voorrangsregeling uit artikel 22.1 van de bruidsschat hier niet relevant?
- Voorrangsregeling gaat over de verhouding bestemmingsplan - bruidsschat. Hier is geen sprake van tegenstrijdigheden, maar gaat het om de definitie van een begrip dat in de bruidsschat en het Bbl niet voorkomt.
- De voorrangsregeling lost dit problem dus niet op.

MANTELZORGWONINGEN

AbRS 13 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3859

- Situatie onder de Wro: de mogelijkheid om vergunningvrij bijbehorende bouwwerken te bouwen en bestaande bouwwerken te gebruiken voor huisvesting in verband met mantelzorg moet worden betrokken bij de vraag of sprake is van een **aanvaardbaar woon- en leefklimaat** en of sprake is van een **beperking in de bedrijfsvoering** van omliggende bedrijven.
- Hoe zit dit onder de Omgevingswet?
- Artikel 5.55 (geluid), en 5.79 (trillingen) en 5.90 (geur) van het Bkl bepalen dat de instructieregels voor omgevingsplannen over die onderwerpen van toepassing zijn als het omgevingsplan een (geluid-, trilling- of geurgevoelig) gebouw mogelijk maakt.
- De wetgever ging ervan uit dat mantelzorgwoningen (en andere gevoelige bouwwerken) vergunningvrij zijn en daarom niet in het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt (zie de nota van toelichting bij het Bkl *Stb.* 2018, 292, p. 708) en dat daarom die regels niet van toepassing zijn op mantelzorgwoningen.

MANTELZORGWONINGEN

AbRS 13 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3859

- Terugkoppeling aan de wetgever.
 - Volgens de Afdeling zijn de instructieregels wel degelijk van toepassing. De bruidsschat bepaalt (als onderdeel van het omgevingsplan) namelijk in artikel 22.36 juist dat het gebruik (vergunningvrij) is toegestaan.
 - Als de wetgever dit ongedaan wil maken, dan ligt het volgens de Afdeling voor de hand om een vergelijkbare bepaling als in artikel 12.8 van het Bkl op te nemen, waarin voor (spoor)weggeluid is bepaald dat die instructieregels niet van toepassing zijn op mantelzorgwoningen.
-
- Wat nu? Bruidsschat bevat ook regels over geluid, geur, trillingen en slagschaduw.

MANTELZORGWONINGEN - VANGNETREGELING OMGEVINGSWET

- De vangnetregeling bevat onder meer verschillende aanvullingen op de bruidsschat die na inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn vastgesteld en al dan niet terugwerkende kracht hebben tot 1 januari 2024.
- Let op: de regels uit de vangnetregeling gelden dus in aanvulling op de regels uit de bruidsschat.
- Deze aanpassingen kunnen voor specifieke vergunningvrije situaties aanvullende bepalingen bevatten.

MANTELZORGWONINGEN - VANGNETREGELING OMGEVINGSWET

- Voorbeeld: mantelzorgwoningen (*Stcrt.* 2025, 32257). In werking getreden op 1 oktober 2025 en terugwerkende kracht tot 1 januari 2024.

“In de bruidsschat zijn als overgangsrecht regels opgenomen die ervoor zorgen dat de mantelzorgwoningen die op grond van het voormalige Besluit omgevingsrecht vergunningvrij gebouwd of gebruikt konden worden, van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. De bruidsschat was bedoeld om te voorzien in gelijkwaardige regels zonder wezenlijke wijzigingen ten opzichte van het oude recht. De tijdelijke regels in de bruidsschat zijn slechts bedoeld als overgangsrecht tot het moment dat de gemeente een nieuw regelpakket biedt in het omgevingsplan dat voldoet aan de nieuwe systematiek. Er is echter onbedoeld ook een direct rechtsgevolg veroorzaakt. **Omdat in de bruidsschat is aangesloten bij de begripsbepalingen in het Bkl, zonder te voorzien in een tijdelijke uitzondering voor mantelzorgwoningen, zijn deze al per 1 januari 2024 beschermd tegen de milieuhinder van naburige milieubelastende activiteiten.** Met deze wijziging van de Vangnetregeling wordt deze omissie in het overgangsrecht hersteld.”

- Met de vangnetregeling is nu geregeld dat voor een mantelzorgwoning regels uit de bruidsschat over geluid, geur, trillingen en slagschaduw niet van toepassing zijn.
- Dit is nog geen permanente oplossing, omdat bij het wijzigen van het omgevingsplan alsnog de instructieregels van toepassing zijn, zoals ook volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 13 augustus 2025.
- De regering is voornemens om met het Besluit versterking regie volkshuisvesting te regelen dat mantelzorgwoningen vergunningvrij blijven (*Kamerstukken II* 2024/25, 32 847, nr. 1237), zodat daarmee het door de Afdeling geconstateerde probleem is opgelost.

MANTELZORGWONINGEN - VANGNETREGELING OMGEVINGSWET

- Daarnaast bestond er in de praktijk onduidelijkheid over de interpretatie van artikel 22.36 aanhef en onder a en 3° en 22.37, tweede lid, ten aanzien van mantelzorgwoningen.
- Artikel 22.36 aanhef en onder a en 3° luidt:

“Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:

(...)

de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan: i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied; ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²”

MANTELZORGWONINGEN - VANGNETREGELING OMGEVINGSWET

- Artikel 22.37, tweede lid, van de bruidsschat luidt:

“Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden **in plaats van** de in artikel 22.36, onder a, onder 3°, gestelde eisen de volgende eisen:

- a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
- b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en**
- c. buiten de bebouwde kom.”

- Is hierdoor de ‘hoofdregel’ uit artikel 22.36 vervallen, of bevat artikel 22.37, tweede lid, een aanvullende regeling?
- Het gaat om een aanvullende regeling, die eerder in artikel 7 van Bijlage II bij het Bor was vastgelegd. Om dit te verduidelijken is artikel 22.37, derde lid, aan de bruidsschat toegevoegd:

“In aanvulling op artikel 22.37, tweede lid, van de bruidsschat is dat lid alleen van toepassing als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dat lid niet voldoet aan de in artikel 22.36, onder a, onder 3°, van de bruidsschat gestelde eisen.”

GEWOON ONDERHOUD

Rb. Limburg 24 April 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:3916

- Artikel 2.29 van het Bbl noemt bepaalde bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is.
- Onderdeel a: gewoon onderhoud, waarbij detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen.
- In dit geval ging het om herstel van wijzigingen aan de gevels, vervangen en herstellen van ramen, deuren, gordingen en spanten. Daarnaast is het dak vervangen door sandwichpanelen en voorzien van zonnepanelen.
- College: dit is niet vergunningvrij: last onder dwangsom.
- Rechtbank: zo'n omvangrijke en ingrijpende werkzaamheden dat geen sprake is van gewoon onderhoud. Met name het verwijderen van het dak en het plaatsen van sandwichpanelen weegt de rechtbank daarin mee.

Vragen? Neem contact op!



Marco van Moorsel

m.van.moorsel@hekkelman.nl
024 - 382 83 04



Merel Copier

m.copier@hekkelman.nl
024 - 382 84 95