

Vergunningvrij bouwen bij meerdere woningen op één (rood)kavel

Indien een initiatiefnemer op één (rood)kavel meerdere (grondgebonden) woningen realiseert, kan discussie ontstaan over de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. De (on)mogelijkheden zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage II, artikel 2.3 onder f. Kernvraag is of het roodkavel altijd als één perceel moet worden gezien waarop slechts één hoofdgebouw aanwezig kan zijn, of kunnen ook meerdere hoofdgebouwen op één roodkavel aanwezig zijn?

*Een perceel is in Oosterwold de gehele kavel waar vergunning voor wordt aangevraagd.
Het erf is in Oosterwold het roodkavel zoals in de vergunning is aangevraagd.*

Als binnen het roodkavel verschillende woningen gerealiseerd worden, ontstaan niet meerdere erven. Het roodkavel als geheel blijft één erf. Op één erf, en dus per roodkavel, kan slechts één hoofdgebouw aanwezig zijn voor het bepalen van de vergunningvrije bouwwerken. In het Bor is geregeld welk gebouw als hoofdgebouw gezien moet worden als er meerdere gebouwen aanwezig zijn. Alleen als sprake is van meerdere vergunningen, die ieder zelfstandig voldoen aan het Chw bestemmingsplan, is sprake van meerdere hoofdgebouwen. Deze liggen dan echter niet samen op één roodkavel.

Eigendom niet relevant

Hoe zit het met de eigendomssituatie van de woningen na realisatie van het plan? Het Chw bestemmingsplan Oosterwold stelt geen regels met betrekking tot kadastrale splitsing van percelen, vervreemding van eigendom of het vestigen van appartementsrecht (VvE-constructies). Essentieel blijft dat het 'kavel' zoals dat vergund is, blijft voldoen aan de spelregels van Oosterwold zoals in artikel 13 van de planregels van het Chw bestemmingsplan is opgenomen. Het is dus mogelijk dat op een kavel meerdere woningen op een roodkavel zelfstandig worden bewoond, de stadslandbouw op hetzelfde kavel door een ander wordt ingevuld (bijvoorbeeld via pacht), en de zorg over de openbare delen van het kavel is uitbesteed aan een andere partij. Al deze elementen moeten wel in één vergunning zitten en de vergunninghouder blijft verantwoordelijk.

Perceel en erf in Bor

Met betrekking tot vergunningvrij bouwen in het Bor is eigendom evenmin relevant. De termen 'perceel' en 'erf' verwijzen niet direct naar eigendom of kadastrale grenzen. Het Bor gaat uit van het (hoofd)gebouw. De grond rondom dat gebouw dat feitelijk ten dienste staat van dat gebouw wordt als 'erf' gezien. Perceel is niet gedefinieerd in het Bor. Uit toelichting bij het Bor blijkt dat in beginsel het gehele perceel bij een hoofdgebouw als erf wordt gezien. Het onderscheid is gemaakt voor grote percelen. Bij dergelijk grote percelen kan het bestemmingsplan onderscheid maken in een 'erf' en delen van het perceel die verder van het hoofdgebouw af liggen die niet tot het erf gerekend kunnen worden.

In het bestemmingsplan is daar een bepaling voor opgenomen: het roodkavel is het erf als bedoeld in het Bor. Daarmee lijkt een discussie of meerdere erven op één roodkavel kunnen ontstaan, niet relevant. Immers, het bestemmingsplan biedt duidelijkheid dat het roodkavel het erf is.

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2016:677) blijkt dat voor het bepalen van het perceel in de zin van het Bor de feitelijke, actuele situatie waaronder de inrichting en de wijze van gebruik van de gronden van belang is, zoals ook uit de toelichting op het Bor al bleek. Ook als dat wordt toegepast in Oosterwold, is de situatie dat alleen het kavel als geheel invulling geeft aan het plan. Je koopt immer niet een woonperceel, maar een Oosterwoldperceel, inclusief groen, water, verkeer en

stadslandbouw. Al die elementen samen (het kavel) vormen dan ook het perceel in de zin van het Bor.

Vertalend naar Oosterwold zou het gehele kavel waar vergunning voor wordt aangevraagd als 'perceel' gezien moeten worden en het roodkavel als 'erf'.

Elke kavel kent één hoofdgebouw

Het Bor is duidelijk dat slechts één hoofdgebouw per erf aanwezig kan zijn. Artikel 6 van bijlage II Bor gaat specifiek in op de situatie waarbij meerdere gebouwen aanwezig zijn (waarbij niet duidelijk één gebouw belangrijker is dan andere gebouwen):

“Indien op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming of indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, wordt het achtererfgebied bepaald door het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.” (Bijlage II Bor, artikel 6)

In deze bepaling wordt expliciet de relatie met het bestemmingsplan gelegd. In Oosterwold kan alleen sprake zijn van meerdere hoofdgebouwen, als deze zelfstandig vergund kunnen worden op grond van het bestemmingsplan. Bij meerdere woningen in één roodkavel zal hier doorgaans geen sprake van kunnen zijn, vanwege de inrichtingseisen die aan de kavel gesteld worden. Dit betekent dat elke kavel in Oosterwold slechts één hoofdgebouw kent voor de beoordeling van de vergunningvrije bouw mogelijkheden op grond van bijlage II Bor.