Wolters Kluwer

Schulinck Omgevingsrecht

Concreet zicht op legalisatie bij bouwen



Iemand heeft zonder de benodigde vergunning een bouwwerk gerealiseerd. Wat nu?

In principe moet de gemeente handhavend optreden. Er is namelijk de beginselplicht tot handhaving. Uitzondering is als sprake is van bijzondere omstandigheden. Soms is handhavend optreden dan onevenredig. Een bijzondere omstandigheid is ‘concreet zicht op legalisatie’. Met andere woorden: voor het bouwwerk kan alsnog een vergunning worden verleend.





Wanneer is er concreet zicht op legalisatie bij bouwen?

En hoe zit het met de knip in de omgevingsvergunning voor bouwen?

Vergunningplichtige technische bouwactiviteit

(artikel 5.1 lid 2 onder a Ow)



Ontvankelijke aanvraag nodig

Bevoegd gezag hoeft niet zelfstandig een bouwtechnische beoordeling uit te voeren (ECLI:NL:RBOBR:2025:8497)

- **Niet voldaan aan beoordelingsregels** (artikel 8.3b Bkl en hoofdstuk 4 of 5 Bbl)? Weigeringsgrond en dus niet legaliseerbaar.

Vergunningplichtige omgevingsplanactiviteit

(artikel 5.1 lid 1 onder a Ow)



Binnenplanse omgevingsplan-activiteit

(artikel 5.1 lid 1 onder a Ow)

Geen aanvraag nodig

Bevoegd gezag kan zelf onderzoek doen (ECLI:NL:RVS:2018:1314).

- **Waarom?** Geen belangenafweging mogelijk. Zelfstandige beoordeling mogelijk met aanwezige gegevens.
- **Maar** Geen concreet zicht op legalisatie als overtreder weigerachtig is om een aanvraag in te dienen
- **Niet voldaan aan beoordelingsregels** (artikel 8.0a lid 1 Bkl)? Weigeringsgrond en dus niet legaliseerbaar.

Binnenplanse afwijking

(artikel 22.280 bruidsschat)

of buitenplanse omgevingsplan-activiteit

(BOPA), reguliere procedure

Ontvankelijke aanvraag nodig

+

Bevoegd gezag bereid om mee te werken aan initiatief

(ECLI:NL:RBMNE:2024:5002).

BOPA, uitgebreide procedure:

Ontwerpvergunning moet ter inzage zijn gelegd

(ECLI:NL:RBMNE:2024:5002).

- **Waarom?** Belangenafweging mogelijk. Aanvraag of ontwerpvergunning nodig voor beoordeling of vergunning kan worden verleend.



Wist je dat...

- Bij een wijziging omgevingsplan (alternatief BOPA) een ontwerpwijziging omgevingsplan nodig is voor concreet zicht op legalisatie (ECLI:NL:RVS:2024:3040)?
- Concreet zicht op legalisatie nu onderdeel is van de evenredigheids-toets (ECLI:NL:RBOVE:2025:2962)?
- In de online kennisbank Schulinck Omgevingsrecht nog veel meer handige info staat? Stel ook uw vragen aan de helpdesk!

Lees meer

© oktober 2026