

Advies en Faciliteiten
Informatie

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 33 30
Fax (038) 498 28 59
r.woltersom@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Objectenhandboek Zwolle

Op basis van objectenhandboek BAG oktober 2009

Opdrachtgever D. Beekman
Opdrachtnemer J. van Dijk, R. Woltersom
Versie 1.2
Datum 12 september 2011

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	De basisregistratie gebouwen	4
1.2	Relatie met adressen en geometrie	5
1.3	Uitgangspunten bij de objectafbakening	7
1.4	Leeswijzer	10
2	Pandafbakening	12
2.1	Inleiding pandafbakening	12
2.2	Beslisboom pandafbakening	14
2.2.1	Is het een pand?	15
2.3	Vrijstaand gebouw	17
2.3.1	Vrijstaand gebouw voor bewoning	18
2.3.2	Aanbouwen	18
2.3.3	Garageboxen, schuren, stallen	19
2.3.4	Stations	26
2.3.5	Kiosken	27
2.3.6	Gebedshuizen	29
2.3.7	Bedrijfsruimten	29
2.3.8	Recreatieve gebouwen	32
2.3.9	Overige gebouwen	34
2.3.10	Uitzonderingen	36
2.4	Repeterende laagbouw	36
2.4.1	Rijtjeswoningen	37
2.4.2	Bovenwoning, benedenwoning	38
2.4.3	Twee onder één kap-woning	38
2.5	Hoogbouw	39
2.5.1	Woonflatgebouwen	40
2.5.2	Kantoorflatgebouwen	43
2.5.3	Overige hoogbouw	44
2.6	Aaneengesloten bebouwing	45
2.6.1	Grachtenpanden	45
2.6.2	Historische rijtjesbouw	46
2.7	Bedrijfshal(lencomplex)	46
2.8	Nutsvoorzieningen	47
3	Verblijfsobjectafbakening	55
3.1	Inleiding verblijfsobjectafbakening	55
3.2	Beslisboom verblijfsobject-afbakening	55
3.2.1	Is het een verblijfsobject?	56
3.3	Wonen	63
3.3.1	Verblijfsobjectafbakening voor woonruimten	63
3.3.2	Verblijfsobjecten in laagbouwpannen (woonruimten)	63
3.3.3	Verblijfsobjecten in hoogbouwpannen, gebruikelijke bewoning (woonruimten)	66
3.3.4	Verblijfsobjecten in hoogbouwpannen, bijzondere bewoning (woonruimten)	67

3.3.5	Verblijfsobjecten in bijzondere panden (woonruimten)	69
3.3.6	Uitzonderingen	70
3.4	Bedrijfsruimte	70
3.4.1	Verblijfsobjectafbakening voor bedrijfsruimten	70
3.4.2	Kantoorgebouwen	71
3.4.3	Bedrijfsgebouwen	74
3.4.4	Nutsvoorzieningen	76
3.4.5	Verkeer en vervoer	78
3.4.6	Winkels	79
3.4.7	Praktijkruimten	81
3.4.8	Agrarische objecten	81
3.4.9	Voorzieningen	82
3.4.10	Bijzondere objecten	83
3.5	Niet-bedrijfsmatige of woon-objecten	85
3.5.1	Garageboxen	85
3.5.2	Sportgebouwen	85
3.5.3	Uitgaansleven	85
3.5.4	Recreatieve objecten (geen sport)	85
3.5.5	Overige recreatieve gebouwen	86
3.5.6	Gebedshuizen	87
4	Geen pand en geen verblijfsobject	88
5	Standplaatsen en ligplaatsen	96
5.1	Inleiding afbakening standplaatsen en ligplaatsen	96
5.1.1	Standplaatsen	96
5.1.2	Ligplaatsen	98

1 Inleiding

1.1 De basisregistratie gebouwen

De basisregistratie gebouwen is één van de basisregistraties die de kern zullen gaan vormen van de gegevenshuishouding van de overheid. Binnen een dergelijke (verplicht te gebruiken) basisregistratie wordt het fundament gelegd voor de eenduidige benoeming van een aantal binnen veel overheidsprocessen gebruikte objecten. Hierdoor worden de binnen deze verschillende processen gebruikte objecten onderling consistent en kunnen gegevens uit verschillende processen zo nodig aan elkaar gekoppeld worden. Het eenduidig benoemen van te registreren objecten is dan ook de belangrijkste functie van een basisregistratie. Daarnaast wordt in een basisregistratie ook een aantal gegevens vastgelegd, die binnen meerdere processen gebruikt worden en waarvan de enkelvoudige inwinning dus belangrijke voordelen kan opleveren.

In de basisregistratie gebouwen worden alle met “gebouwen” samenhangende objecten geregistreerd. De registratie is dus een zogenaamde objectenregistratie. Dit betekent dat in de registratie bepaalde objecten concreet worden afgebakend en van een unieke aanduiding voorzien. Het zijn deze objecten waaraan vervolgens de te registreren gegevens worden “opgehangen”. In de basisregistratie gebouwen worden daarbij vier objecten onderscheiden:

- Panden
- Verblijfsobjecten
- Standplaatsen
- Ligplaatsen

In tegenstelling tot hetgeen de naam van de registratie suggereert, komt er binnen de registratie dus geen object “gebouw” voor. Het definiëren van een dergelijk object bleek in de praktijk te leiden tot een onvoldoende aansluiting op de gewenste toepassing van een gebouwenregistratie. Om die reden is ervoor gekozen in plaats daarvan het object pand te definiëren. In het vervolg van dit objectenhandboek zal korthedshalve verder worden gesproken over “gebouwenregistratie”.

Ongeacht de gebruikte benaming (pand of gebouw) blijken er zowel in het dagelijks spraakgebruik als binnen processen verschillende betekenissen aan deze benamingen te worden toegekend. Iedereen heeft een intuïtief beeld bij een gebouw of een pand, maar niet iedereen heeft daarbij hetzelfde beeld. Het is daarom belangrijk de verschillende objecten op een goede wijze te definiëren. Van de binnen de gebouwenregistratie te registreren objecten zijn dan ook definities opgesteld. Deze in de wetgeving voor de basisregistraties adressen en gebouwen 2009 vastgelegde definities luiden:

Een PAND is de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Een VERBLIJFSOBJECT is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

Een LIGPLAATS is een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaarttuig.

Een STANDPLAATS is een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

Deze definities zijn zonder veel problemen toepasbaar voor een groot aantal objecten. Vanwege de complexiteit van verschillende “gebouwen” is niet altijd vanzelfsprekend hoe deze definitie toegepast moet worden. In dit objectenhandboek wordt daarom een toelichting gegeven voor het op een juiste en landelijk uniforme wijze interpreteren van de definities. Een goede interpretatie van de definities is namelijk belangrijk om tot een goede objectafbakening te komen. Met de in dit objectenhandboek centraal staande term “afbakening” wordt daarbij bedoeld “af te bakenen” wat wel en wat niet een pand, verblijfsobject, standplaats of ligplaats is. In deze context wordt dus niet een geometrische afbakening (meetvoorschriften) bedoeld.

In dit objectenhandboek wordt geen aandacht geschonken aan de van de verschillende objecten vast te leggen gegevens (behoudens de opmerkingen hierna over adressen en gebouwen). Deze te registreren gegevens worden beschreven in de “Catalogus basisregistraties adressen en gebouwen”. Gemeenten die meer willen registreren dan in de gebouwenregistratie is voorgeschreven, worden daarin nadrukkelijk vrij gelaten mits de minimaal voorgeschreven set van gegevens wordt bijgehouden.

1.2 Relatie met adressen en geometrie

Alhoewel dit handboek zich richt op de gebouwenregistratie, is het van groot belang om hier de relatie met adressen en met geometrie te belichten. In de traditionele benadering speelde het begrip adres een belangrijke rol. In de basisregistraties adressen en gebouwen staan de fysieke objecten centraal (verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen). Het zijn deze objecten die in de basisregistraties adressen en gebouwen worden opgenomen en die van een nummeraanduiding/adres worden voorzien. Dit adres wordt als een eigenschap van dat object geregistreerd.

Hetzelfde geldt ook voor de objectafbakening in relatie tot de wijze waarop de geometrie van het object in het terrein moet worden ingemeten. Geometrie is feitelijk niets meer en niets minder dan een verzameling coördinaten, al dan niet in combinatie

met de afbeelding van het fysieke object in een model van lijnen en vlakken (de kaart). Ook geometrie is daarmee een eigenschap van het feitelijke object.

De wijze waarop met adressen moet worden omgegaan is bepaald binnen de basisregistratie adressen. Adressen worden daarbij aangemerkt als een vereenvoudigde officiële naamgeving van een beperkt aantal objecten. Officiële adressen kunnen alleen nog toegekend worden aan drie soorten (zogenaamde) adresseerbare objecttypen: verblijfsobjecten, ligplaatsen en standplaatsen. Deze objecten worden dus bijgehouden in de gebouwenregistratie. De basisregistratie adressen kan worden beschouwd als een overzichtstabel van alle officiële adressen die binnen de Nederlandse overheid mogen worden gebruikt. Op deze wijze kunnen ook knelpunten bij het koppelen van registraties worden voorkomen die het gevolg zijn van de schrijfwijze.

Officiële adressen toekennen aan andere objecten is dan ook niet meer mogelijk. Een adres is dus niet iets zelfstandigs met een eigen locatie (bijvoorbeeld een niet scherp afgebakend stuk grond of een plek ergens aan een straat), maar wordt aangemerkt als een eigenschap van één van deze drie objecttypen:

In de oude situatie is het namelijk zeker niet altijd zo dat onder dezelfde adresgegevens in twee verschillende registraties hetzelfde „iets“ wordt verstaan. Een adres toegekend aan een woning wordt ook gebruikt voor de monumentale pomp die zich achterin de tuin bevindt. Een sloopvergunning voor deze woning zal bij het zonder meer koppelen van registraties op adres dus worden geweigerd omdat aan de woning een vermeende status als monument hangt. De beperking tot het slechts kunnen toekennen van adressen aan enkele adresseerbare objecttypen is bedoeld om dergelijke onduidelijkheden te voorkomen.

Ook geometrie wordt binnen de gebouwenregistratie gezien als een eigenschap. Binnen de gebouwenregistratie is momenteel voor panden het registreren van minimaal vlakken vanuit een bovenaanzicht voorgeschreven. Voor verblijfsobjecten is het registreren van minimaal een puntcoördinaat voorgeschreven. De keuze om voor verblijfsobjecten slechts een puntcoördinaat te registreren is gemaakt vanuit het oogpunt van haalbaarheid: het registreren van vlakken voor verblijfsobjecten is vaak gewenst maar wordt voor de meeste gemeenten niet binnen redelijke termijn haalbaar geacht. Voor de toekomst is het registreren van vlakgeometrie voor verblijfsobjecten in de gebouwenregistratie wel een serieuze optie. De geometrie waarover in dit objectenhandboek gesproken wordt, is tweedimensionale geometrie. Ook hier is een toekomstige uitbreiding van de gebouwenregistratie denkbaar door de derde dimensie toe te voegen.

1.3 **Uitgangspunten bij de objectafbakening**

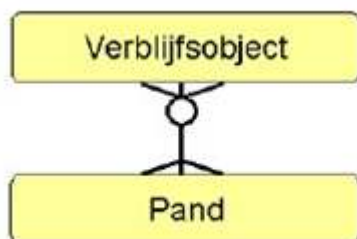
Bij het afbakenen van de verschillende objecten binnen de gebouwenregistratie wordt (in samenhang met de daarbij behorende adressering) een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- 1 Panden en verblijfsobjecten worden onafhankelijk van elkaar afgebakend.
- 2 Een object wordt als een pand afgebakend als het aan de daarvoor geldende criteria voldoet.
- 3 Een object wordt als een verblijfsobject afgebakend als het aan de daarvoor geldende criteria voldoet.
- 4 Een verblijfsobject heeft altijd minimaal één adres en bij voorkeur precies één adres.
- 5 Verblijfsobjecten worden binnen de panden gepositioneerd waarbinnen zij zich bevinden.

Uitgangspunt 1 :
panden en verblijfsobjecten worden onafhankelijk van elkaar afgebakend.

Binnen het gegevensmodel van de basisregistratie gebouwen wordt onderscheid gemaakt tussen (kleinste) bouwkundige eenheden en (kleinste) gebruikseenheden. Panden zijn gedefinieerd als de (kleinste) bouwkundige eenheden; verblijfsobjecten als de (kleinste) gebruikseenheden. Bij de afbakening van panden en verblijfsobjecten wordt aan dit onderscheid vastgehouden: de afbakening van een pand vindt plaats onafhankelijk van de afbakening van verblijfsobjecten.

Dit neemt natuurlijk niet weg dat er wel relaties bestaan tussen beide objecten. Verblijfsobjecten maken altijd deel uit van een pand (of van meerdere panden). Panden hoeven geen verblijfsobjecten te bevatten. Dit kan als volgt worden weergegeven:



Uitgangspunt 2 :
een object wordt als een pand afgebakend als het aan de daarvoor geldende criteria voldoet.

Bij het afbakenen van panden geldt een aantal criteria. Deze worden in hoofdstuk 3 beschreven. Aan de hand van die criteria kan worden vastgesteld of een object als een pand moet worden aangemerkt. Voor de in hoofdstuk 3 beschreven voorbeelden heeft deze bepaling reeds plaatsgevonden en dienen de daarbij gegeven aanwijzingen te worden gevolgd. In alle gevallen geldt dat indien een object aan de criteria van een pand voldoet, dit object altijd als een pand moet worden afgebakend en in de registratie worden opgenomen.

**Uitgangspunt 3:
een object wordt als een verblijfsobject afgebakend als het aan de daarvoor
geldende criteria voldoet.**

Ook bij het afbakenen van verblijfsobjecten geldt een aantal criteria. Deze worden in hoofdstuk 4 beschreven. Aan de hand van die criteria kan worden vastgesteld of een object als een verblijfsobject moet worden aangemerkt. Voor de in hoofdstuk 4 beschreven voorbeelden heeft deze bepaling reeds plaatsgevonden en dienen de daarbij gegeven aanwijzingen te worden gevolgd. In alle gevallen geldt dat indien een object aan de criteria van een verblijfsobject voldoet, dit object altijd als een verblijfsobject moet worden afgebakend en in de registratie worden opgenomen.

**Uitgangspunt 4
een verblijfsobject heeft altijd minimaal één adres en bij voorkeur precies één
adres.**

In het kader van het stelsel van basisregistraties is het van belang dat een verblijfsobject altijd wordt aangeduid met tenminste één adres. Het aanwezig zijn van een adres voor een verblijfsobject is van essentieel belang voor het in het maatschappelijk verkeer kunnen aanduiden van het betreffende object. Hierbij geldt het volgende:

- Adressen worden alleen toegekend aan objecten die zijn aangemerkt als adresseerbaar objecttype (verblijfsobject, ligplaats en standplaats). Aan objecten die niet voldoen aan de criteria van één van deze objecttypen wordt dus geen adres toegekend.
- Er wordt in principe aan elk adresseerbaar object slechts één adres toegekend. Alleen in het geval dat een verblijfsobject meerdere toegangen heeft aan verschillende straten en deze toegangen een wezenlijke betekenis hebben bij het aanduiden van het object (zoals een relevante distributie ingang aan de achterzijde van een winkelstraat) kunnen nevenadressen worden toegekend. Daarbij geldt dat een nevenadres een eigenschap is van hetzelfde adresseerbaar object als het bijbehorende hoofdadres. Met het nevenadres wordt expliciet niet een bepaald gedeelte van een adresseerbaar object aangeduid.

**Uitgangspunt 5
verblijfsobjecten worden binnen de panden gepositioneerd waarbinnen zij zich
bevinden.**

De als verblijfsobject aangemerkte eenheden worden altijd binnen één of meerdere panden gepositioneerd, waarbinnen zij geheel of gedeeltelijk zijn gelegen. Op het moment dat er binnen een pand geen verblijfsobjecten aanwezig zijn (bijvoorbeeld een schuur in de tuin van een woning), zal dit dus betekenen dat er sprake is van een pand zonder daarbinnen gelegen verblijfsobjecten. Hiermee ontstaat een situatie dat er verschillende soorten relaties tussen panden en verblijfsobjecten kunnen ontstaan. De volgende situaties zijn in principe mogelijk:

Pand	Verblijfs- object	Omschrijving
1	0	Een pand zonder verblijfsobjecten. De situatie waarin een bijgebouw alleen als zodanig van belang is, zonder dat het een zelfstandige gebruikseenheid is; het gebouw is dienstbaar aan een hoofdgebouw. Een pand zonder verblijfsobjecten is in principe een bijgebouw. Een pand zonder verblijfsobjecten heeft geen adres.
1	1	Een pand met één verblijfsobject. Veel voorkomende situatie bij bijvoorbeeld vrijstaande woningen en eengezinswoningen.
1	M	Een pand met een aantal verblijfsobjecten. Veel voorkomende situatie bij bijvoorbeeld flatgebouwen met portiekwoningen of galerijwoningen.
N	1	Een verblijfsobject dat zich uitstrekt over meerdere panden. Soms voorkomende situatie bij doorbraken van winkels tussen enkele panden.
N	M	Een aantal verblijfsobjecten die zich uitstrekken over meerdere panden. Weinig voorkomende situaties dat er op meerdere plaatsen doorbraken ten behoeve van verschillende verblijfsobjecten tussen meerdere panden hebben plaatsgevonden.

Er is dus voor gekozen toe te laten dat een pand (in het geval van bijgebouwen) geen verblijfsobjecten kan bevatten. Door deze keuze is het toekennen van een grote hoeveelheid adressen aan nieuwe objecten niet noodzakelijk. Nadeel van deze variant is dat er van deze bijgebouwen geen eigenschappen worden bijgehouden die als attribuut op verblijfsobject-niveau zijn gedefinieerd. Indien deze gegevens voor gemeenten van belang zijn, kunnen deze eventueel als vrij gegeven in het eigen gedeelte van de registratie worden opgenomen.

IJzeren wetten van de gebouwenregistratie

Binnen de (operationele) gebouwenregistratie geldt dus een aantal "ijzeren wetten", waarvan niet afgeweken mag worden:

- Een verblijfsobject kan niet bestaan zonder bijbehorend pand (of panden).
- Een verblijfsobject, standplaats of ligplaats kan niet bestaan zonder adres.
- Een adres kan niet bestaan zonder verblijfsobject, standplaats of ligplaats; andere objecten hebben geen adres.

1.4

Leeswijzer

Het objectenhandboek is primair bedoeld voor diegenen die direct of indirect betrokken zijn bij de bijhouding van gegevens in de gebouwenregistratie en voor degenen die zich een helder beeld willen vormen van de betekenis die aan de te registreren objecten in deze registratie moet worden gegeven. De doelgroep van het objectenhandboek is dan ook:

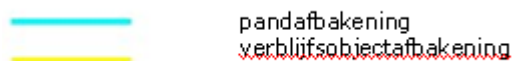
- beheerders van de gebouwenregistratie
- leveranciers van gegevens aan de gebouwenregistratie en
- afnemers van informatie uit de gebouwenregistratie.

In dit eerste hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgangspunten beschreven die gehanteerd worden bij het afbakenen van panden en verblijfsobjecten. Deze uitgangspunten vormen de onderliggende logica bij de afbakening en zijn daarmee tevens het handvat voor het afbakenen van mogelijk nieuwe objecten en van objecten die in het objectenhandboek niet expliciet benoemd zijn.

Hoofdstuk 2 beschrijft hoe de feitelijke afbakening van panden moet plaatsvinden. Van alle gangbare gebouwen wordt de afbakening toegelicht, veelal aan de hand van voorbeelden. Dit hoofdstuk is ingedeeld in een aantal paragrafen: vrijstaand gebouw, repeterende laagbouw, hoogbouw, aaneengesloten bebouwing, bedrijfshallencomplex en nutsvoorzieningen. Het enige doel van deze indeling is te komen tot een overzichtelijke en toegankelijke presentatie van de pandafbakening. De indeling heeft binnen de gebouwenregistratie geen andere functie.

In hoofdstuk 3 komt de feitelijke afbakening van verblijfsobjecten aan de orde. Van alle gangbare eenheden van gebruik wordt de afbakening toegelicht, veelal aan de hand van voorbeelden. Ook hier is de indeling in paragrafen (wonen, bedrijfsruimte en niet-bedrijfsmatige of woonobjecten) slechts de basis voor een heldere presentatie van de afbakening en heeft deze indeling binnen de gebouwenregistratie geen andere functie.

In de voorbeelden van hoofdstuk 2 en 3 wordt de afbakening aangegeven met gekleurde lijnen. Deze hebben de volgende betekenis:



(De weergegeven lijnen beogen niet de geometrische afbakening aan te geven. Deze geometrische afbakening is een bovenaanzicht, terwijl de foto's een zijaanzicht geven. De lijnen zijn slechts een aanduiding, die aangeeft welk object bedoeld wordt.)

Hoofdstuk 4 geeft een opsomming van een aantal veel voorkomende objecten, die binnen de gebouwenregistratie niet als een pand en dus ook niet als verblijfsobject worden onderscheiden (een verblijfsobject moet immers altijd zijn gelegen binnen één of meerdere panden). Omdat sommige gemeenten aan dergelijke objecten momenteel een adres toekennen, zou ten onrechte verondersteld kunnen worden dat deze objecten in de registratie opgenomen moeten worden. Het feit dat deze objecten geen

verblijfsobject zijn, impliceert overigens dat hieraan ook geen formeel adres (zoals bedoeld in de basisregistratie adressen) kan worden toegekend.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van een aantal specifieke afbakeningsvraagstukken rondom standplaatsen en ligplaatsen. In tegenstelling tot de afbakening van verblijfsobjecten en panden wordt de afbakening van standplaatsen en ligplaatsen in hoge mate bepaald door de afbakeningskeuzen die een gemeente daarbij maakt. Het aantal afbakeningseisen rondom standplaatsen en ligplaatsen is dan ook beperkt.

Het objectenhandboek wordt afgesloten met een index. Aan de hand van deze index is voor een groot aantal benamingen die in het dagelijks spraakgebruik worden gehanteerd bij verschillende soorten “gebouwen” aangegeven waar in dit handboek de afbakening van de panden en / of verblijfsobjecten wordt beschreven. Deze index is de aanbevolen ingang op het objectenhandboek. Ook de in deze index gebruikte benamingen hebben geen andere betekenis binnen de gebouwenregistratie.

Om de leesbaarheid van het objectenhandboek te bevorderen, worden sommige situaties op meerdere plaatsen behandeld.

2 Pandafbakening

2.1 Inleiding pandafbakening

De afbakening van panden is gebaseerd op de definitie van panden:

Een PAND is de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Dit betekent dat de pandafbakening afhangt van de bouwkundige constructie. In dit hoofdstuk wordt een aantal bouwkundige constructies behandeld en de wijze waarop deze constructies worden afgebakend.

In veel gevallen is het bij de pandafbakening zinvol de volgende vraag te stellen: "Wat gebeurt er met de rest van de bouwkundige constructie als een significant gedeelte van de constructie gesloopt zou worden?"

Als de rest van de constructie niet overeind zou blijven, is geen sprake van een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid en is het gesloopte deel dus geen afzonderlijk pand. Als de rest van de constructie wel overeind blijft, is het gesloopte deel meestal wel een afzonderlijk pand.

Voorbeelden:

Rijtjeswoningen: als één woning uit een serie rijtjeswoningen wordt gesloopt, blijven de andere woningen overeind staan. De verschillende rijtjeswoningen vormen afzonderlijke panden.

Een portiekflatgebouw: als er één portiek tussenuit gehaald wordt, blijft de rest staan. Elk portiekflatgebouw is een afzonderlijk pand.

Een galerijflatgebouw: als er een verticale eenheid tussenuit gehaald wordt, is de rest instabiel. Bovendien is het geen functioneel zelfstandige eenheid meer. Een galerijflatgebouw vormt in zijn geheel één pand.

Bovenstaande voorbeelden illustreren al enkele van de problemen, die zich voor kunnen doen bij de pandafbakening. Er zijn nog legio andere vragen, die een eenduidige pandafbakening bemoeilijken: de definitie spreekt van de totstandkoming van een eenheid, wat impliceert dat een gebouw, dat in meerdere fasen is gebouwd uit meerdere panden bestaat. Het is echter niet altijd duidelijk of sprake is van meerdere bouwfasen. Bovendien zou dit betekenen, dat later aangebouwde erkers afzonderlijke panden zouden zijn. Om dergelijke ongewenste neveneffecten te voorkomen is in de definitie opgenomen dat er ook sprake moet zijn van een bij de totstandkoming functioneel zelfstandige eenheid. In het geval van een erker is daarvan geen sprake.

De definitie spreekt van bouwkundig constructief zelfstandige eenheden. Een gebouw kan bestaan uit meerdere delen, die van elkaar gescheiden zijn door dilatatievoegen (bewegingsvoegen om de uitzetting en krimp tussen bouwdelen op te vangen). Een leek zal deze voegen niet of nauwelijks waarnemen; een bouwkundige zal de delen direct als afzonderlijke eenheden opvatten.

Een ander probleem, dat zich voordoet bij de afbakening van panden zijn de afmetingen van een object. Bijvoorbeeld transformatorhuisjes kunnen een grootte hebben variërend van kleine blokvormige betonnen ruimtes tot objecten ter grootte van een woonhuis. Voor de kleinere transformatorhuisjes bestaat geen behoefte deze als pand af te bakenen. Daarom is in de definitie als criterium de betreedbaarheid van een object opgenomen: een object dat niet betreedbaar is en waar een volwassen persoon niet rechtop in kan staan, wordt niet als pand aangemerkt. Een pand moet tevens afsluitbaar zijn; een open muziektent of een open kapelletje wordt niet als pand afgebakend.

Een eenduidige pandafbakening is dus lastig en leidt onvermijdelijk tot het maken van keuzen. Onderstaand is aan de hand van voorbeelden uitgewerkt hoe de definitie in de praktijk moet worden geïnterpreteerd en toegepast.

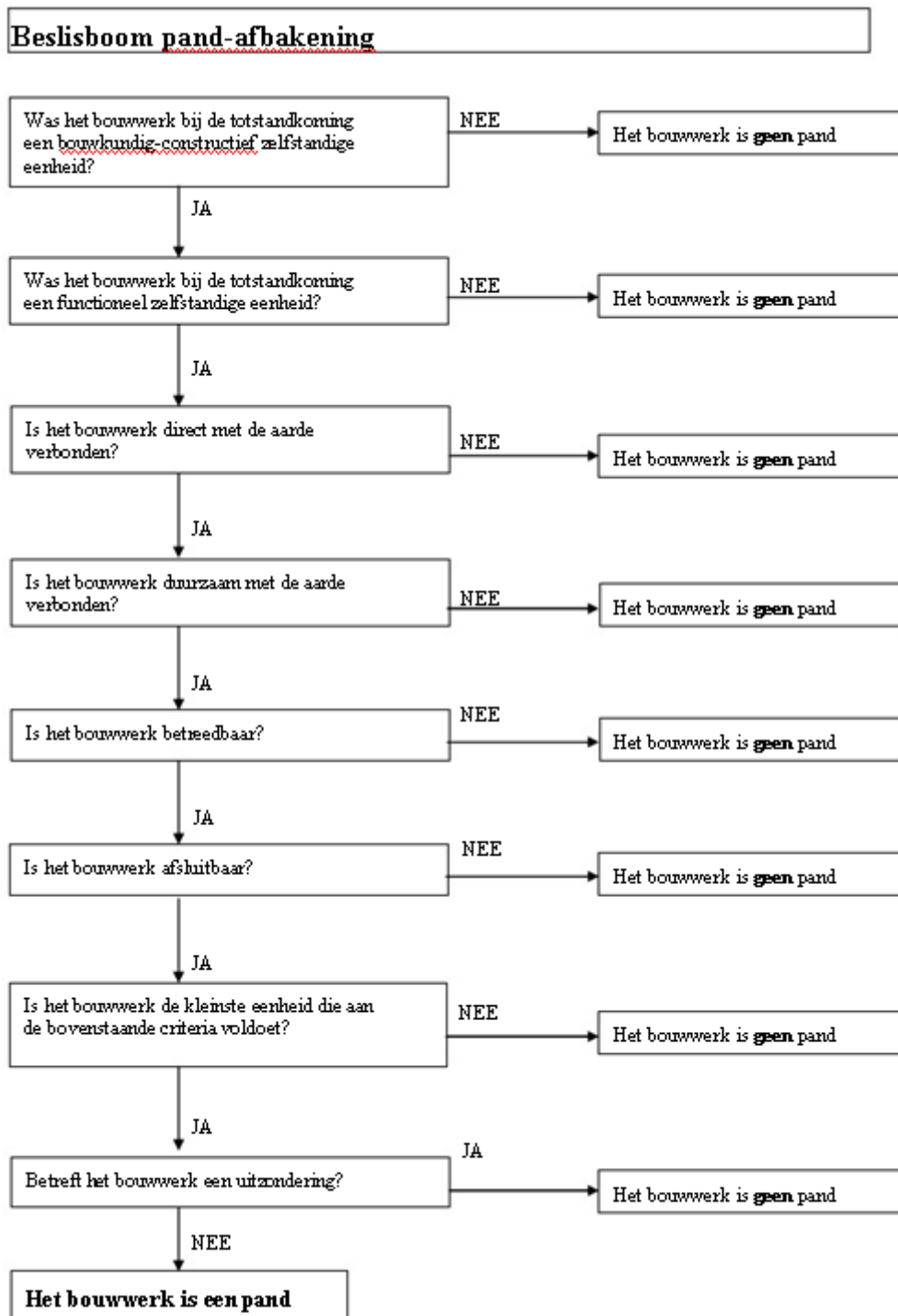
De pandafbakening gebeurt op bouwkundige overwegingen, de verblijfsobjectafbakening op functionele overwegingen. Veel benamingen van gebouwen zijn echter gebaseerd op de functie van het gebouw, zoals boerderij, garage, molen, postkantoor, praktijkruimte, transformatorhuisje, station en winkel. Bij de pandafbakening kan dit soms verwarrend zijn: functionele termen worden gehanteerd voor het beschrijven van de bouwkundige (pand-)afbakening.

De definitie van pand spreekt van "duurzaam met de aarde verbonden". Een pand is in elk geval duurzaam met de aarde verbonden als het gebouwd is op funderingen. Maar ook zonder funderingen kan een object duurzaam met de aarde verbonden zijn. Als criterium wordt binnen de gebouwenregistratie gehanteerd dat een object duurzaam met de aarde verbonden is, als het object naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Met andere woorden: een object is duurzaam met de aarde verbonden als het object geschikt is permanent te blijven staan en daar ook geplaatst is met de intentie er permanent te blijven staan. Het is dan niet meer van belang of in principe de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen.

Er bestaan uitzonderlijke situaties, dat panden deels over elkaar gebouwd zijn. Dat is voor de gebouwenregistratie geen probleem. Omdat de gebouwenregistratie een objectenregistratie is, zullen deze objecten een elkaar overlappende geometrie hebben. Hoe deze gegevens op een kaart gepresenteerd worden, speelt binnen de gebouwenregistratie geen rol en is een zaak van de gebruiker van de gegevens.

2.2 Beslisboom pandafbakening

Onderstaand is een beslisboom voor de pandafbakening opgenomen. Deze beslisboom is bedoeld om als toelichting te dienen op de afbakening. In de tekstuele beschrijving in de volgende paragrafen wordt de afbakening van vele objecten in detail beschreven. Bij twijfel is de definitie met de toelichting doorslaggevend en niet de beslisboom.



2.2.1 Is het een pand?

Een PAND is de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1. Was het bouwwerk bij de totstandkoming een bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid?

De definitie spreekt van bouwkundig constructief zelfstandige eenheden. De pandafbakening gebeurt op bouwkundige overwegingen, de verblijfsobjectafbakening op functionele overwegingen.

Totstandkoming – bij beoordeling of het gaat om een pand ja dan nee wordt het bouwwerk beoordeelt zoals deze bij de totstandkoming (oorspronkelijke bouw) is bedoeld. Bij verbouw van een bouwwerk, geldt de oorspronkelijke bouwdatum als datum van totstandkoming.

Zelfstandig – wat kun je weghalen zodat de constructie blijft staan.

Dit betekent dat de pandafbakening afhangt van de bouwkundige constructie. “Wat gebeurt er met de rest van de bouwkundige constructie als een significant gedeelte van de constructie gesloopt zou worden?”

In de definitie is opgenomen dat er ook sprake moet zijn van een bij de totstandkoming functioneel zelfstandige eenheid.

Eventuele ondergrondse verbindingen met andere gebouwen worden bij de pandafbakening genegeerd: de afbakening vindt plaats alsof deze ondergrondse verbinding er niet is.

2. Was het bouwwerk bij de totstandkoming een functioneel zelfstandige eenheid?

Het bouwwerk / de constructie is een logisch samenhangend geheel. Het beoordelen van de samenhang staat los van het geplande / werkelijke gebruiksdoel van het bouwwerk.

3. Is het bouwwerk direct met de aarde verbonden?

Zie antwoord op vraag 4.

4. Is het bouwwerk duurzaam met de aarde verbonden?

De definitie van pand spreekt van “duurzaam met de aarde verbonden”. Een pand is in elk geval duurzaam met de aarde verbonden als het gebouwd is op funderingen. Maar ook zonder funderingen kan een object duurzaam met de aarde verbonden zijn. Als criterium wordt binnen de gebouwenregistratie gehanteerd dat een object duurzaam met de aarde verbonden is, als het object naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Met andere woorden: een object is duurzaam met de aarde verbonden als het object geschikt is permanent te blijven staan en daar ook geplaatst is met de intentie er permanent te blijven staan. Het is dan niet meer van belang of in principe de mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen.

In een aantal gevallen kan het zijn dat een bouwwerk dat niet direct en duurzaam met de aarde verbonden is toch als pand wordt afgebakend.

Redenen hiervoor zijn:

- Veiligheid
- Maatschappelijke belang
- Financieel belang
- Vindbaarheid

Deze redenen rechtvaardigen het om een bouwwerk als pand te kwalificeren. Een voorbeeld zijn de containers waarin mensen tijdelijk worden gehuisvest.

5. Is het bouwwerk betreedbaar?

Als criterium voor betreedbaarheid geldt dat: een object dat niet betreedbaar is en waar een volwassen persoon niet rechtop in kan staan, wordt niet als pand aangemerkt.

6. Is het bouwwerk afsluitbaar?

Een pand moet tevens afsluitbaar zijn; een open muziektent of een open kapelletje wordt niet als pand afgebakend.

Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een slot op de deur.

7. Is het bouwwerk de kleinste eenheid die aan de bovenstaande criteria voldoet?

8. Betreft het bouwwerk een uitzondering?

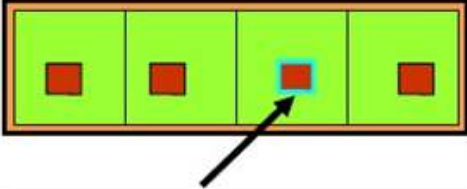
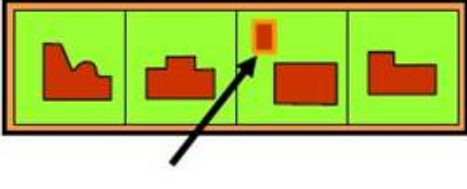
- Garageboxen aan een woning die later aangebouwd zijn, vormen geen afzonderlijk pand ook al betreft het een zelfstandige bouwkundige constructie.
- Een windturbine voldoet in principe aan de criteria voor een pand, maar wordt toch niet als zodanig afgebakend.

2.3 Vrijstaand gebouw

Omschrijving

Een vrijstaand gebouw is een gebouw dat aan alle zijden is omsloten door een eigen erf of door openbaar gebied en dat niet is verbonden met andere gebouwen.

Pandafbakening

	<p>Vrijstaand hoofdgebouw</p> <p>Een vrijstaand hoofdgebouw vormt één pand.</p>
	<p>Vrijstaand bijgebouw</p> <p>Een vrijstaand bijgebouw, zoals een vrijstaande garagebox, stal of boerenschuur vormt een pand.</p> <p>(Noot: deze bijgebouwen zijn wel een pand, maar in het algemeen geen verblijfsobject).</p>

Toelichting

In de meeste gevallen wordt een vrijstaand gebouw afgebakend als één pand. Onder vrijstaand gebouw wordt onder meer niet verstaan een serie rijtjeswoningen, geschakelde woningen of een serie grachtenpanden.

Gebouwen die in verschillende fasen zijn gebouwd, zijn veelal meerdere panden, omdat er sprake is van meerdere bouwkundige constructies. Erkers en dakkapellen zijn geen functioneel zelfstandige eenheden, zodat deze niet als afzonderlijk pand worden afgebakend.

Eventuele ondergrondse verbindingen met andere gebouwen worden bij de pandafbakening genegeerd: de afbakening vindt plaats alsof deze ondergrondse verbinding er niet is.

Flatgebouwen zijn ook vrijstaande gebouwen, maar worden in een andere paragraaf afzonderlijk behandeld (in de paragraaf "hoogbouw").

Een pand wordt afgebakend op het moment van totstandkoming. Als twee vrijstaande panden door een latere verbouwing met elkaar worden verbonden (bijvoorbeeld een vrijstaande garagebox komt door een aanbouw tegen de bijbehorende woning aan te liggen), dan blijven dit in de BAG twee afzonderlijke panden. De verbindende aanbouw wordt onderdeel van één van de bestaande panden, tenzij het zelf een pand is. Dit geldt ook als één van de oorspronkelijke panden niet meer zelfstandig toegankelijk is.

2.3.1 Vrijstaand gebouw voor bewoning

Vrijstaande villa's, bungalows, woonboerderijen, woonmolens, enz. zijn afzonderlijke panden.

	<p>Vrijstaande Woning, Villa, Bungalow</p> <p>Een vrijstaande woning is altijd een pand.</p> <p>Daarbij is het niet van belang of de woning ook als woonruimte in gebruik is of dat er mogelijk een bedrijfsruimte in gevestigd is.</p>
	<p>Woonboerderij</p> <p>Een woonboerderij is een pand.</p>

2.3.2 Aanbouwen

Een aanbouw, zoals een erker of dakkapel is in het algemeen geen functioneel zelfstandige eenheid en wordt niet als afzonderlijk pand afgebakend.

Ook bij een garagebox aan een woning, die later aangebouwd is, is ervoor gekozen deze garagebox niet als afzonderlijk pand af te bakenen, maar deze te beschouwen als onderdeel van de woning.

	<p>Geen pand: Aanbouw</p> <p>Een aanbouw aan een woning is geen afzonderlijk pand.</p> <p>Het gebouw als geheel vormt één pand.</p>
---	--

	<p>Geen pand: Dakkapel</p> <p>Een dakkapel is <u>geen</u> afzonderlijk pand.</p> <p>De woning als geheel vormt één pand.</p>
	<p>Geen pand: Erker</p> <p>Een erker is <u>geen</u> afzonderlijk pand.</p> <p>De woning als geheel vormt één pand.</p>

2.3.3 Garageboxen, schuren, stallen

Een garagebox is een gebouw dat primair bedoeld is en gebruikt wordt als garage voor één of meer voertuigen. Parkeergarages vallen hier niet onder en worden anders afgebakend.

Net als alle objecten moeten garageboxen, schuren en stallen voldoen aan alle criteria om als pand onderscheiden te worden. Een garagebox, schuur of stal met een open gedeelte aan een zijde (of een muur die met een doek is dichtgemaakt) voldoet niet aan het criterium afsluitbaar en wordt in de BAG niet als pand afgebakend. Een schuur of stal met op circa één meter hoogte openingen wordt wel als afsluitbaar beschouwd en als pand afgebakend.

De hoofdregel bij garageboxen is dat een garagebox alleen als een pand wordt afgebakend als deze vrijstaand is.

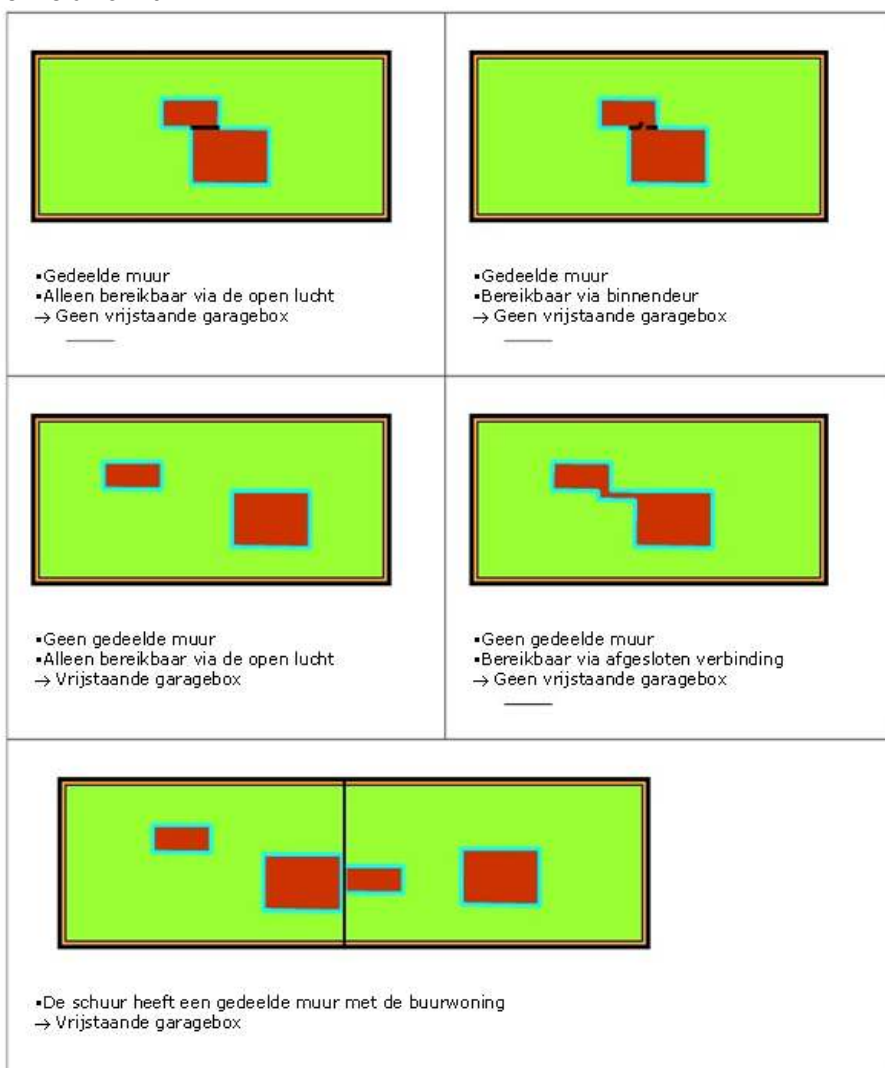
Een garagebox aan of in een woning wordt niet als afzonderlijk pand onderscheiden, maar worden gezien als onderdeel van het pand.

Een vrijstaande garagebox is wel een pand (maar geen verblijfsobject, tenzij sprake is van bewoning, bedrijfsmatig of recreatief gebruik; zie voor meer details het hoofdstuk over verblijfsobjectafbakening).

Er is sprake van een vrijstaande garagebox (respectievelijk stal, schuur of tuinhuisje) als de bijbehorende woonruimte en de garagebox geen gedeelde muur hebben en de woonruimte vanuit de garagebox niet bereikt kan worden zonder in de open lucht te komen (zie onderstaande figuur).

Als de garagebox en de woonruimte wel een gedeelde muur hebben òf de woonruimte bereikt kan worden zonder in de open lucht te komen (via een afgesloten ruimte, niet via een overkapping), dan is sprake van een garagebox aan of in een woning en wordt de garagebox (stal/schuur) niet als afzonderlijk pand onderscheiden. Hierbij maakt het niet uit of de garagebox eventueel een latere bouwdatum heeft dan de woning. Hetzelfde geldt voor schuren, stallen en tuinhuisjes.

Als een schuur niet aangebouwd is aan de erbij horende woning, maar aan de buurwoning, wordt deze schuur ook als vrijstaand aangemerkt en dus als pand afgebakend, aangezien de schuur met de buurwoning geen functioneel zelfstandige eenheid vormt.



Een serie garageboxen wordt afgebakend als meerdere panden: elke garagebox is een pand. Ook als er sprake is van twee series garageboxen, die ruggelings tegen elkaar aan liggen, geldt dat elke garagebox als afzonderlijk pand wordt afgebakend.

Ook een stal, silo, schaapskooi, boerenschuur, kas, of loods is een afzonderlijk pand als deze vrijstaand is en direct en duurzaam met de aarde verbonden is. Dat betekent dat

bijvoorbeeld ook garagebox vrijstaand Romneyloodsen als pand in de BAG opgenomen worden, tenzij deze voor tijdelijk gebruik zijn. Silo's, die bestaan uit verplaatsbare, verticale containers met een opening aan de onderkant, zijn geen pand. Hobbykassen (meestal voor privé-gebruik in tuinen bij particulieren) worden niet als pand afgebakend. Ook hooibergen zijn geen pand.

Vrijstaande schuren worden soms wel en soms niet als pand afgebakend. Een schuur die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven, wordt wel als pand afgebakend; een schuur waarbij dat niet het geval is, wordt niet als pand afgebakend. Dat betekent dat een vrijstaande schuur in elk geval wel als pand wordt afgebakend als:

- deze vergunningplichtig is òf
- het een stenen schuur is of
- de schuur een eigen fundering heeft òf
- de schuur deel uitmaakt van de oorspronkelijke bouwplannen voor een kavel.

Een schuur is vrijwel altijd vergunningplichtig als deze meerdere verdiepingen heeft, een oppervlak heeft groter dan 50 m², als het perceel voor meer dan de helft bebouwd is, of als de hoogte meer is dan 3 meter. Een schuur is geen pand als:

- het een houten of kunststof schuur betreft,
- die niet vergunningplichtig is en
- die geen eigen fundering heeft en
- geen deel uitmaakt van het oorspronkelijke bouwplan en
- die naar aard en inrichting beperkte duurzaamheid heeft.

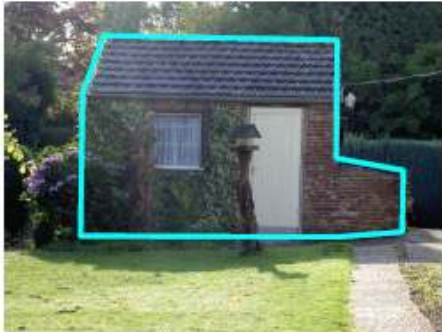


Een schuur die naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, is een pand. Dat geldt ook als deze schuur één bouwkundig geheel vormt met de schuur van de buurwoning. Toelichting: vaak zijn schuren van naast elkaar gelegen woningen aan elkaar gebouwd (bijvoorbeeld de schuren van huisnummers 1 en 3 zijn één bouwkundige constructie met twee gescheiden ruimten). Van buitenaf is veelal niet zichtbaar in hoeverre de tussenmuur deel uitmaakt van de bouwkundige constructie en of er volgens de panddefinitie sprake is van één dan wel twee panden. Daarom is ervoor gekozen dergelijke aangrenzende schuren altijd als afzonderlijke panden af te bakenen.




Als twee schuren aan elkaar grenzen, en één van die schuren staat wel vrij van de bijbehorende woning en de andere niet, dan wordt alleen de vrijstaande schuur als pand afgebakend (mits deze naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.)



	<p>Garagebox verbonden met woning via een overkapping</p> <p>Een garagebox (respectievelijk stal, schuur of tuinhuisje) die geen gedeelde muur heeft met de woning en die niet bereikt kan worden zonder in de open lucht te komen, geldt als vrijstaand en is daarom een pand.</p>
	<p>Serie garageboxen</p> <p>Een serie garageboxen bestaat uit meerdere panden: elke garagebox is een pand.</p>
	<p>Geen pand: Garagebox aan woning</p> <p>Een garagebox aan een woning wordt beschouwd als onderdeel van de woning en is <u>geen</u> afzonderlijk pand.</p> <p>Ook als de garageboxen van een later datum zijn dan de woning, is de garagebox <u>geen</u> pand.</p>
	<p>Geen pand: Garagebox in woning</p> <p>Een garagebox in een woning wordt beschouwd als onderdeel van de woning en is <u>geen</u> afzonderlijk pand.</p>

	<p>Silo</p> <p>Een vrijstaande silo, die direct en duurzaam met de aarde verbonden is, is een pand.</p>
	<p>Stal</p> <p>Een stal met een open gedeelte op circa één meter hoogte, is een pand.</p>
	<p>Geen pand: 'Container'-silo</p> <p>Een verplaatsbare 'container'-silo is <u>geen</u> afzonderlijk pand.</p>
	<p>Busgarage</p> <p>Een (afsluitbare) busgarage is een zelfstandig pand.</p>

	<p>Stenen schuur</p> <p>Een vrijstaande stenen schuur wordt als pand afgebakend.</p>
	<p>Schuur</p> <p>Een vrijstaande houten schuur bij nieuwbouw, die deel uitmaakt van het oorspronkelijke bouwplan wordt als pand afgebakend.</p>
	<p>Twee (of meer) aangrenzende stenen schuren</p> <p>Twee (of meer) vrijstaande aangrenzende schuren worden als twee (of meer) panden afgebakend.</p>

	<p>Geen pand: Prefab schuur</p> <p>Een prefab houten schuur (zoals verkocht in bijvoorbeeld bouwmarkten en tuincentra) wordt <u>niet</u> als afzonderlijk pand afgebakend.</p> <p>Noot: Dit betreft de prefab schuren zoals verkocht in bijvoorbeeld bouwmarkten. Overige prefab gebouwen worden afzonderlijk getoetst aan de criteria voor pand.</p>
	<p>(Romney-)loods</p> <p>Een loods (bijvoorbeeld een Romneyloods) wordt als pand afgebakend, tenzij deze voor tijdelijk gebruik is neergezet.</p>
	<p>Kas</p> <p>Een kas wordt als pand afgebakend.</p>

	<p>Geen pand: Hobbykas</p> <p>Een hobbykas wordt <u>niet als pand</u> afgebakend.</p>
	<p>Tuinhuisje</p> <p>Een vrijstaand tuinuisje wordt als pand afgebakend.</p>

2.3.4

Stations

Stationsgebouwen (zowel bus-, metro-, -, tram-, - als treinstationsgebouwen) zijn er in diverse soorten en mate. Op stations die enkel bestaan uit een perron met een afgesloten wachtruimte (eventueel met kaartautomaat) wordt geen pand en dus geen verblijfsobject onderscheiden. Bij grotere stations die beschikken over een afsluitbare ruimte ingericht voor commerciële activiteiten (zoals bemande kaartverkoop en bemande snackbar) wordt het stationsgebouw wel als pand afgebakend. Ondergrondse metrostations worden altijd als afzonderlijk pand afgebakend, ook als deze eventueel niet afsluitbaar zijn.

	<p>Stationsgebouw / NS-stationsgebouw / busstationsgebouw / tramstationsgebouw / metrostationsgebouw</p> <p>Een stationsgebouw met een afsluitbare ruimte ingericht voor commerciële activiteiten, (zoals bemande kaartverkoop en bemande snackbar) wordt als pand afgebakend.</p> <p>Een ondergronds metrostation is een pand.</p>
---	--

	<p>Klein stationsgebouw</p> <p>Een klein stationsgebouw met commerciële activiteiten (zoals bemande kaartverkoop en bemande snackbar) wordt als pand afgebakend.</p>
	<p>Geen pand: Klein stationsgebouw</p> <p>Een stationsgebouw dat enkel bestaat uit een wachtruimte is geen pand.</p>

2.3.5

Kiosken

Een kiosk is een op pleinen of in brede straten of op stations gesitueerd paviljoenachtig, vaak houten gebouwtje, waar onder meer kranten, versnaperingen en bloemen verkocht worden.

Een kiosk wordt in het algemeen als pand afgebakend als de kiosk naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Met andere woorden: als de kiosk een permanent karakter heeft. Bovendien moet de kiosk afsluitbaar en betreedbaar zijn. Een open muziektent is geen pand. Indien zich onder de muziektent een afsluitbare en betreedbare opslagruimte bevindt, wordt deze opslagruimte aangemerkt als pand (en als verblijfsobject). Een kiosk van tijdelijke aard, zoals bijvoorbeeld een tijdelijke bloemenkiosk, viskraam of olieboltentent wordt niet als pand wordt afgebakend.



(Vrijstaande) Kiosk

Een **kiosk** is een pand als de kiosk naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

Vaak betreft het snackbars, tijdschriften- en bloemenkraampjes.



Geen pand: Niet-verankerde kiosk

Een kiosk, die niet naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven is geen pand.

Noot: een niet-verankerde kiosk wordt ook niet als standplaats benoemd.



2.3.6

Gebedshuizen

Een kerk, kapel, dom, moskee of synagoge, is in de praktijk altijd een afzonderlijke bouwkundige constructie en wordt als afzonderlijk pand afgebakend, mits deze afsluitbaar en betreedbaar is.






2.3.7

Bedrijfsruimten

Bedrijfsruimten zijn in veel gevallen ook vrijstaande gebouwen, die eveneens als pand afgebakend worden.

Denk hierbij aan bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen, boerderijen, (vrijstaande) postkantoren, postsorteerbedrijven en vrijstaande praktijkruimten van onder meer huisarts, tandarts en fysiotherapeut. Maar ook meer exotische gebouwen als molens en vuurtorens zijn panden.

Bij een benzinstation wordt het bijbehorende gebouw (meestal met de kassa en een eventuele winkel) als pand afgebakend. Dat geldt zowel voor bemande als onbemande benzinstations. Een onbemand benzinstation zonder gebouw is geen pand. Een windturbine is geen pand.

	<p>(Vrijstaand) Bedrijfsgebouw / (vrijstaand) kantoorgebouw</p> <p>Een vrijstaand bedrijfsgebouw of kantoorgebouw is een zelfstandig pand.</p> <p>Het soort bedrijvigheid (industrie, kantoorruimte of anderszins) heeft geen invloed op de pandafbakening.</p>
	<p>Benzinestation</p> <p>Een benzinestation is een zelfstandig pand.</p>
	<p>Vrijstaande huisartsenpraktijk / tandartsenpraktijk / fysiotherapiepraktijk</p> <p>Een vrijstaande praktijkruimte is een pand.</p>



Molen

Een molen is een pand.

Dit geldt zowel voor windmolens als voor watermolens.

(Vrijstaand) Postkantoor

Een vrijstaand postkantoor is een pand.

	<p>Vuurtoeren</p> <p>Een vuurtoren is een pand.</p>
---	--

2.3.8

Recreatieve gebouwen

Veel gebouwen hebben een recreatieve functie: bioscoop, concertgebouw, evenementenhal, expositiehal, kinderboerderij, museum en sporthal. In brede zin vallen hieronder ook: bibliotheek, buurtcentrum en wijkcentrum. Vrijwel altijd betreft dit zelfstandige constructies die als pand afgebakend worden. Ook een recreatiewoning of vakantiebungalow in een bungalowpark wordt als pand afgebakend, mits deze naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Tourcaravans voldoen daar niet aan. Stacaravans, die veel te vinden zijn op recreatieterreinen, voldoen daar evenmin aan: stacaravans worden meestal met een trailer aangevoerd en kunnen desgewenst per seizoen op een andere plaats neergezet worden. Wanneer meerdere stacaravans aaneen worden gebouwd of anderszins sprake is van een samenvoeging van "verplaatsbare" delen wordt in dit objectenhandboek gesproken van een chalet. Een chalet wordt als pand afgebakend.

Een stadion als geheel is niet een pand: de afzonderlijke bouwkundige eenheden van een stadion vormen afzonderlijke panden, mits het afsluitbare eenheden zijn. Een tribune is geen pand.

	<p>Bibliotheek</p> <p>Een (vrijstaande) bibliotheek is een pand.</p>
---	---



(Tour)caravan

Een (tour)caravan is geen afzonderlijk pand.



Stacaravan

Een stacaravan is geen afzonderlijk pand.



Chalet

Een chalet (al dan niet op een recreatieterrein) is een afzonderlijk pand

	<p>Recreatiewoning</p> <p>Een recreatiewoning (al dan niet op een recreatieterrein) is een pand.</p>
	<p>Stadion</p> <p>De afzonderlijke bouwkundige eenheden van een stadion vormen afzonderlijke panden, mits het afsluitbare eenheden zijn. Een tribune is geen afzonderlijk pand.</p>

2.3.9

Overige gebouwen





Een aantal gebouwen valt niet onder één van de voornoemde categorieën, zoals congrescentrum, congresgebouw, fort, gevangenis en school. Ook deze gebouwen zijn vrijwel altijd zelfstandige constructies, die één pand zijn.

Ook kastelen, sloten, paleizen, kazernesgebouwen en kloosters zijn panden.

Een brugwachtershuisje dat betreedbaar en afsluitbaar is, wordt als pand afgebakend.

Openbare toiletten die overwegend het karakter hebben van straatmeubilair zijn geen pand. Hieronder vallen naast mobiele toiletboxen, onder meer ook geautomatiseerde toiletten (waarbij volautomatisch de toiletten worden gereinigd; meestal tegen betaling) en in de straat wegzinkbare urinoirs. Een afsluitbaar toiletgebouw van grotere omvang is wel een pand (en tevens een verblijfsobject). Een toiletgebouw op een camping wordt eveneens als pand afgebakend.

Multifunctionele gebouwen worden voor de pandafbakening beoordeeld op bouwkundige aspecten: elke bouwkundige eenheid is een pand.

	<p>Fort</p> <p>Een fort is een pand.</p>
	<p>Klooster</p> <p>Een klooster is een pand.</p>
	<p>Paleis, kasteel, slot</p> <p>Een paleis, kasteel of slot is een pand.</p>
	<p>School</p> <p>Een school is een pand.</p>



2.3.10

Uitzonderingen

- Ondergrondse metrostations voldoen niet altijd geheel aan de definitie van pand. De in Nederland voorkomende ondergrondse metrostations zijn echter alle van zodanige afmetingen dat het gewenst wordt geacht deze afzonderlijk als pand te onderscheiden.
- Huizenblokken, rijtjeswoningen, twee onder één kap-woningen en series grachtenpanden worden niet behandeld als vrijstaande gebouwen, ook al zijn ze als geheel meestal omsloten door openbaar grondgebied en zijn ze niet verbonden met andere gebouwen. De afhandeling van deze gebouwen wordt besproken in de volgende paragrafen.
- Garageboxen aan een woning die later aangebouwd zijn, vormen geen afzonderlijk pand ook al betreft het een zelfstandige bouwkundige constructie.
- Een windturbine voldoet in principe aan de criteria voor een pand, maar wordt toch niet als zodanig afgebakend.

2.4

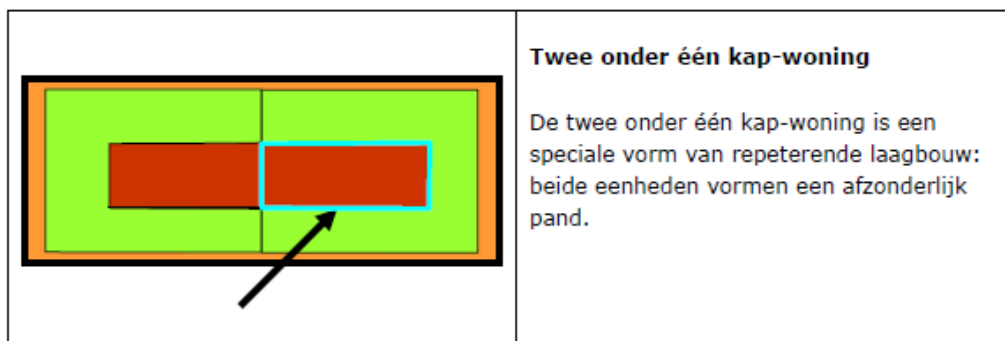
Repeterende laagbouw

Omschrijving

Bij repeterende laagbouw gaat het om gebouwen die bestaan uit meerdere objecten, die onderling zijn verbonden en die een repeterende dakconstructie hebben. Vaak betreft dit woonruimte. Ook repeterende (laagbouw-) bedrijfsruimten kunnen als repeterende laagbouw worden aangemerkt.

Pandaafbakening





Toelichting

Elke eenheid van de repeterende laagbouw is een pand. Als één van de eenheden in een rijtje gesloopt zou worden, blijven de andere eenheden staan. Ze worden daarom als afzonderlijke panden beschouwd.

2.4.1

Rijteswoningen

Elke woning in een serie rijteswoningen is een afzonderlijk pand.

Woningen die worden beschouwd als speciale voorkomens van rijteswoningen en dus op dezelfde wijze behandeld worden zijn hoekwoningen en tussenwoningen.

Hoekwoning,

Een hoekwoning is de laatste rijteswoning van een rijtje.

Tussenwoning

Elke rijteswoning die geen hoekwoning is, is een tussenwoning.

Een geschakelde woning is eveneens een bijzonder voorkomen van rijteswoningen.

Een geschakelde woning is door een aanbouw verbonden met een ander gebouw.

Deze gebouwen hebben een repeterende dakconstructie. De aanbouw betreft meestal een garagebox; deze garagebox is geen pand maar wordt gezien als onderdeel van het pand.

	<p>Rijteswoning</p> <p>Elke rijteswoning is een pand.</p>
--	--

2.4.2

Bovenwoning, benedenwoning

Een rijteswoning kan gesplitst zijn in een benedenwoning- en een bovenwoning. Beneden- en bovenwoning vormen gezamenlijk één pand. Incidenteel bevindt zich tussen boven- en benedenwoning nog een tussenwoning. Ook deze maakt deel uit van het pand.

	<p>Bovenwoning, benedenwoning, tussenwoning</p> <p>Een bovenwoning en een benedenwoning vormen gezamenlijk één pand.</p> <p>Een eventuele tussenwoning maakt eveneens deel uit van het pand.</p>
---	---

2.4.3

Twee onder één kap-woning

Twee onder één kap-gebouwen zijn gebouwen, die bestaan uit twee zelfstandige eenheden meestal woningen met één doorlopende dakconstructie. Deze beschouwen we hier als een bijzondere vorm van repeterende laagbouw.

Als één van de twee woningen gesloopt zou worden, blijft de andere woning staan en de twee woningen worden daarom als afzonderlijke panden beschouwd. Om die reden worden de beide eenheden van een twee onder één kap-woning als afzonderlijke panden afgebakend.

Eventuele garageboxen aan een woning zijn geen panden, maar worden beschouwd als deel van het pand waar de garagebox bij hoort.

	<p>Twee onder één kap-woning</p> <p>De twee eenheden worden afgebakend als twee panden.</p>
--	--

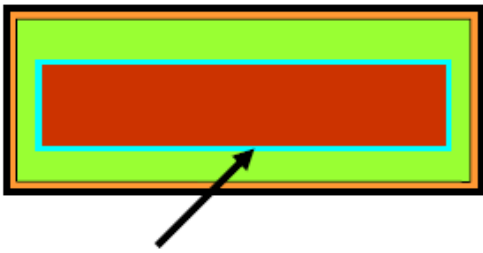
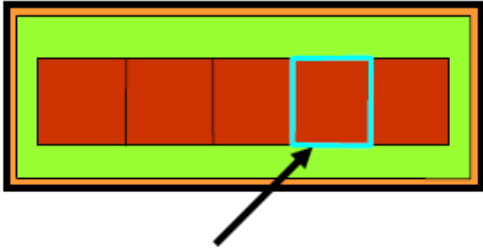
2.5

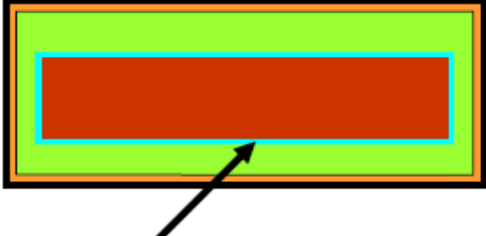
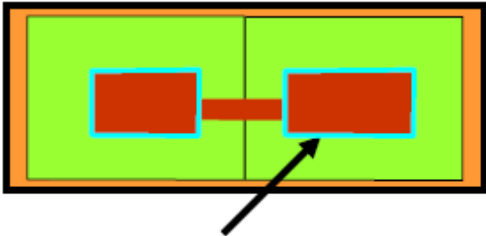
Hoogbouw

Omschrijving

De meeste hoogbouw betreft flatgebouwen. Een flatgebouw is een sterk repeterend gebouw bestaande uit vele bouwlagen.

Pandafbakening

	<p>Flatgebouw</p> <p>Een flatgebouw, bestaande uit een aantal bouwlagen en met een enkele centrale ingang, is één pand.</p>
	<p>Flatgebouw met meerdere ingangen/trappenhuizen (portiekflatgebouwen)</p> <p>Elk blok behorende bij een trappenhuis is een pand.</p> <p>Een flatgebouw met meerdere ingangen met trappenhuizen bestaat uit evenveel panden als er ingangen met trappenhuizen zijn.</p>

	<p>Galerijflatgebouw</p> <p>Een bouwkundige constructie van een galerijflatgebouw is één pand.</p>
	<p>Hoogbouw met loopbrug</p> <p>De hoogbouw wordt afgebakend volgens bovenstaande regels.</p> <p>De loopbrug zelf wordt alleen als pand onderscheiden als er zich in of op de loopbrug één of meer verblijfsobjecten bevinden.</p>

Toelichting



De gedachtengang achter de afbakening van hoogbouw is de constructie: een galerijflatgebouw is één geheel dat instabiel wordt als er een deel wordt verwijderd. Galerijflatgebouwen met eigen ingangen die bestaan uit twee bouwkundige eenheden worden daarom ook als twee panden afgebakend, bijvoorbeeld een knikgalerij zoals deze in de Bijlmer te vinden zijn.

Flatgebouwen met meerdere hoofdingangen en trappenhuisen bestaan uit zelfstandige constructieve eenheden, die in principe blijven staan als de andere portieken zouden worden gesloopt. Een hoofdingang is daarbij een collectieve ingang, die tevens bedoeld is voor bezoekers en leveranciers, en waarbij zich een trappenhuis en/of lift bevindt. Meestal bevinden zich daar de brievenbussen.

2.5.1 Woonflatgebouwen

Voorbeelden van flatgebouwen voor bewoning zijn bejaardentehuizen, seniorenwoningen en verzorgingstehuizen. Ziekenhuizen zijn geen flatgebouwen voor bewoning, maar worden wel in deze paragraaf behandeld.

Trappenhuisen bij flatgebouwen maken meestal deel uit van het flatgebouw. Incidenteel is een trappenhuis een zelfstandig bouwwerk dat slechts met het flatgebouw verbonden is door galerijen of loopbruggen. Als dat het geval is en het trappenhuis bovendien afsluitbaar is, wordt het trappenhuis als pand afgebakend. Hetzelfde geldt voor liften: als een liftgebouw bestaat uit een zelfstandig bouwwerk dat slechts met het flatgebouw verbonden is door galerijen of loopbruggen en het liftgebouw bovendien afsluitbaar is, wordt het liftgebouw als pand afgebakend. Publieke liften in openbaar gebied (bijvoorbeeld van perron naar perron) zijn geen pand.

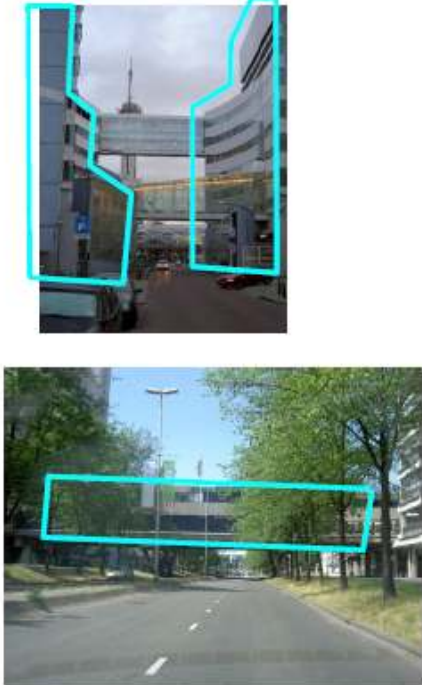
	<p>Galerijflatgebouw</p> <p>Een galerijflatgebouw ofwel een flatgebouw met een enkele hoofdingang vormt één pand.</p>
	<p>Trappenhuis of liftgebouw</p> <p>Een vrijstaand, afsluitbaar trappenhuis of liftgebouw is een pand.</p> <p><i>Noot: het trappenhuis of liftgebouw is geen verblijfsobject.</i></p>
	<p>Geen pand: Trappenhuis of liftgebouw</p> <p>Een niet afsluitbaar publiek trappenhuis of liftgebouw is geen pand.</p>

	<p>Flatgebouw met meerdere ingangen</p> <p>De woonobjecten behorende bij één hoofdingang vormen één pand.</p> <p>Een flatgebouw met meerdere hoofdingangen bestaat uit evenveel panden als dat er hoofdingangen zijn.</p>
	<p>Aanleunwoning</p> <p>Elke afzonderlijke bouwkundige constructie met aanleunwoningen is een pand.</p>
	<p>Bejaardentehuis</p> <p>Een bejaardentehuis is een pand.</p>
	<p>Seniorenwoning</p> <p>Een seniorenwoning is een pand.</p> 

	<p>Verzorgingstehuis</p> <p>Een verzorgingstehuis is een pand.</p>
	<p>Ziekenhuis</p> <p>Een ziekenhuis is één of meer panden.</p>

2.5.2 Kantoorflatgebouwen

	<p>Kantoorflatgebouw</p> <p>Een kantoorflatgebouw is één pand als het een zelfstandige bouwkundige constructie is.</p> <p>Als het kantoorflatgebouw uit meerdere bouwkundige eenheden bestaat, is sprake van meerdere panden.</p>
---	--

	<p>Hoogbouw met loopbrug</p> <p>De afzonderlijke gebouwen worden afzonderlijk als pand afgebakend.</p> <p>De loopbrug is een pand als er zich bijvoorbeeld een restaurant, winkels of woonobjecten bevinden.</p>
--	---

2.5.3

Overige hoogbouw

Een parkeergarage die een zelfstandig geheel vormt, is een afzonderlijk pand. Dat geldt ook voor ondergrondse parkeergarages.

	<p>Parkeergarage</p> <p>Een parkeergarage is een zelfstandig pand, mits de parkeergarage afsluitbaar is.</p> <p>(Een parkeergarage enkel afgesloten met een slagboom geldt niet als afsluitbaar).</p>
	<p>Ondergrondse parkeergarage</p> <p>Een ondergrondse parkeergarage is een zelfstandig pand, mits de parkeergarage afsluitbaar is.</p> <p>(Een parkeergarage enkel afgesloten met een slagboom geldt niet als afsluitbaar).</p>

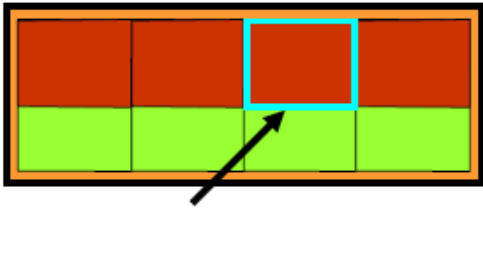
2.6 Aaneengesloten bebouwing

Omschrijving

Aaneengesloten bebouwing betreft woningen, die je veelal aantreft in huizenblokken in steden:

aaneengesloten series afzonderlijke woningen. Bijvoorbeeld grachtenpanden of herenhuizen. De woningen zijn direct aansluitend gelegen, maar zijn meestal niet gelijktijdig of middels een andere bouwconstructie gebouwd.

Pandafbakening

	<p>Aaneengesloten bebouwing</p> <p>De woningen binnen aaneengesloten bebouwing vormen elk een pand.</p>
--	--

Toelichting

Een grachtenpand of herenhuis is een zelfstandige bouwkundige constructie en wordt daarom afgebakend als een afzonderlijk pand.

2.6.1 Grachtenpanden

Grachtenpanden en herenhuizen worden als afzonderlijke panden afgebakend. Een reeks grachtenpanden bestaat uit meerdere panden.

	<p>Grachtenpand, Herenhuis</p> <p>Elk afzonderlijk grachtenpand wordt als één pand afgebakend.</p>
---	---

2.6.2 Historische rijtjesbouw

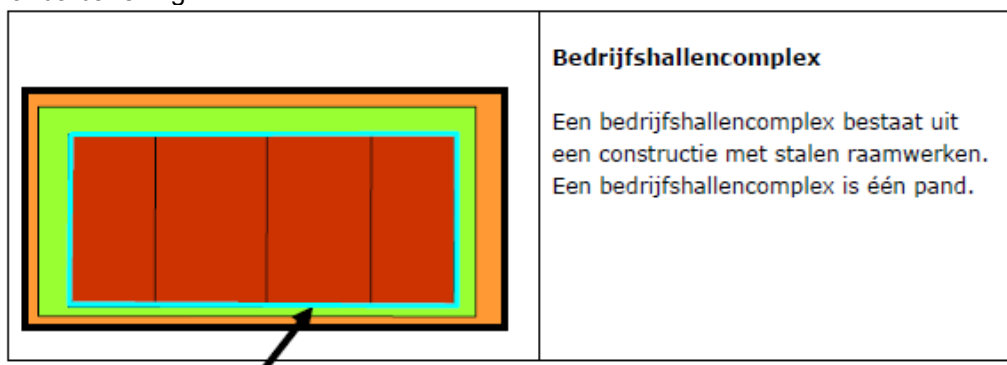
Historische rijtjesbouw: Onder historische rijtjesbouw wordt verstaan het in veel wijken uit de eerste helft van de vorige eeuw voorkomende type bebouwing, waarbij sprake was van het in een enkele bouwstroom bouwen van twee- of drielaagse woningen. Visueel uit dit zich onder meer in het duidelijk herkenbaar zijn van een bepaald repeterend uiterlijk. Historische rijtjeswoningen worden behandeld als aaneengesloten bebouwing. Elke afzonderlijke woning is een pand.



2.7 Bedrijfshal(len)complex

Een bedrijfshallencomplex is een complex waarin een aantal bedrijfshallen is gelegen en dat als geheel in eenmaal is gebouwd.

Pandafbakening



Toelichting

Het afbakenen van een bedrijfshallencomplex als één pand wijkt af van de gehanteerde logica. Als er één raamwerk wordt verwijderd, blijven de overige raamwerken staan. Dit zou leiden tot het afbakenen van één pand per raamwerk. In de praktijk blijkt dit niet goed uitvoerbaar te zijn. Om deze reden is ervoor gekozen een bedrijfshallencomplex als één pand af te bakenen.



2.8 Nutsvoorzieningen

In de elektriciteitsvoorziening wordt de opgewekte stroom gedistribueerd via hoogspanningskabels. Deze hoogspanning wordt vanuit elektriciteitscentrales (hoofdvoedingsstations) getransporteerd naar verdeelstations, van waaruit het getransporteerd wordt naar transformatorhuisjes. De gebouwen in elektriciteitscentrales en de verdeelstations worden als pand afgebakend. Transformatorhuisjes zijn er in vele soorten en maten: de hedendaagse transformatorhuisjes zijn prefab huisjes in verschillende standaard maten meestal ongeveer 2x2 meter en 1½ meter hoog. Deze huisjes zijn niet betreedbaar; onderhoud vindt van buitenaf plaats. Deze hedendaagse transformatorhuisjes worden niet als pand afgebakend (en evenmin als verblijfsobject).

Oudere transformatorhuisjes hebben open systemen en zijn kwetsbaar voor water. Daarom vindt onderhoud binnen plaats. Deze transformatorhuisjes zijn daarom toegankelijk: ze hebben één of meer deuren en zijn goed betreedbaar. Ze hebben vaak de grootte van een klein woonhuis. Deze transformatorhuisjes worden wel als pand (en als verblijfsobject) afgebakend.

Voor telecommunicatie bestaat een groot aantal gebouwen en andere voorzieningen: telefooncentrales, straalzendentorens, opstelpunten, straalzendentorens, versterkerkasten, kabelverdelerhuisjes en straatmeubilair. Telefooncentrales zijn grote en minder grote (vanaf circa 30 m²) centrale punten in de telecommunicatie. Het zijn grote gebouwen die als pand afgebakend worden. Vaak staat bij een telefooncentrale ook een straalzendentoren: een hoge toren van waaruit de signalen doorgestuurd worden. Straalzendentorens komen ook op diverse plaatsen in de natuur voor. Een straalzendentoren wordt eveneens als afzonderlijk pand onderscheiden. Opstelpunten zijn straalzendentorens: wat kleinere torens van 30 à 40 meter hoogte, die dienst doen als steunpunten voor een netwerk. Hieronder vallen bijvoorbeeld de GSM-masten en C2000-masten. Deze opstelpunten worden niet als pand afgebakend. Aan de voet van een mast staat soms een bouwwerk dat in grootte vergelijkbaar is met een betreedbaar transformatorhuisje; een dergelijk gebouw bij een mast wordt als pand afgebakend. Versterkerkasten zijn relatief kleine gebouwen (van circa 2x2 meter op een stuk grond van meestal zo'n 20 m²) zonder ramen, waar het binnenkomend signaal versterkt en verspreid wordt. Versterkerkasten worden niet als pand afgebakend. Kabelverdelerhuisjes of kabelverdelers zijn kastjes van enkele tientallen centimeter hoogte en zijn derhalve geen pand. Straatmeubilair zijn kleinere voorzieningen zonder toegangsdeur en dus niet betreedbaar. Straatmeubilair wordt niet als pand afgebakend.

In het kader van waterbeheer zijn verschillende panden te onderscheiden. Allereerst zijn er de (riool)waterzuiveringsinstallaties. Dit zijn grote installaties met grote waterbakken en één of meer gebouwen. De gebouwen worden als afzonderlijke panden afgebakend.

Daarnaast kennen we gemalen. Bij een rioolwaterzuiveringsinstallatie bevindt zich een (riool)gemaal, dat zorgt voor de aanvoer van rioolwater naar de installatie. Dit zijn industrieel gebouwde ruimten (veelal prefab), meestal bestaande uit een betonnen ruimte met een flinke pomp. Rioolgemalen bevinden zich vaak deels ondergronds. Bovengronds zie je in dat geval veelal slechts een kleine ruimte met een toegangsdeur. Ondergrondse rioolgemalen of andere ondergrondse objecten zijn niet of nauwelijks herkenbaar en worden alleen dan als pand afgebakend, als er sprake is van een verticale toegangsdeur en een betreedbare ruimte. Bovengrondse rioolgemalen hebben altijd een toegangsdeur en een betreedbare ruimte en worden altijd als pand afgebakend.

De meer bekende gemalen zijn de gemalen, die het waterpeil in een gebied op het gewenste niveau houden. Dit gebeurt met hoofdgemalen en onderbemalingen. Hoofdgemalen zijn daarbij grote gebouwen met grote installaties, die oppervlaktewater uitpompen op rivieren en randmeren. Onderbemalingen betreft betonnen ruimtes van circa 2x2 meter circa 2 meter hoog/diep, vaak ondergronds. Bovengronds zie je in dat geval enkel een kastje voor de stroomvoorziening en eventueel een (roestvrijstalen) toegangsdeur. De kelders zijn betreedbaar voor onderhoud. De gebouwen van een hoofdgemaal worden als panden afgebakend. Ondergrondse onderbemalingen zijn niet of nauwelijks herkenbaar en worden alleen dan als pand afgebakend, als zich bovengronds een toegangsdeur en een betreedbare ruimte bevindt. Volledig bovengrondse onderbemalingen hebben altijd een toegangsdeur en een betreedbare ruimte en worden als pand afgebakend.

Sluizen zijn beweegbare waterkeringen. Een sluis kan open en dicht met deuren of schuiven. Er bestaan verschillende soorten sluizen: schutsluizen, keersluizen, in- en uitlaatsluizen of combinaties hiervan. Sluizen zijn geen gebouwen en ze worden niet als pand afgebakend. Wel kunnen zich bij de sluizen gebouwen bevinden met technische installaties. Deze sluisgebouwen worden op dezelfde wijze afgebakend als de onderbemalingen: een sluisgebouw wordt als pand afgebakend als deze een toegangsdeur en een betreedbare ruimte heeft.

Met stuwen wordt de waterstand geregeld in bijvoorbeeld een sloot of een beek. Het is meestal een beweegbare klep in het water, waarachter het water blijft staan. Soms worden ze met de hand bediend. Steeds vaker werken ze automatisch en zijn ze op afstand met computers te bedienen. Stuwen zijn nodig om te voorkomen dat water te snel wegstroomt waardoor de aangrenzende landbouwgronden en natuurgebieden zouden verdrogen. Stuven zijn geen gebouwen en ze worden niet als pand afgebakend.

	<p>Verdeelstation elektriciteit</p> <p>Verdeelstations bevinden zich tussen elektriciteitscentrales en transformatorhuisjes. Een verdeelstation heeft de grootte van een woning en vormt een afzonderlijk pand.</p>
 	<p>Transformatorhuisje</p> <p>Een betreedbare transformatorhuisje met normale toegangsdeur(en) vormt een pand.</p> <p>Verdeelstations en ouderwetse transformatorhuisjes zijn moeilijk te onderscheiden. Voor de pandafbakening en de verblijfsobjectafbakening maakt het geen verschil: beide zijn één pand met één verblijfsobject.</p> <p>De hedendaagse prefab transformatorhuisjes waar onderhoud van buitenaf plaats vindt, zijn <u>geen</u> pand.</p>
<p>transformatorhuisje2</p> 	<p>Telefooncentrale</p> <p>Een telefooncentrale is een pand.</p>



Straalzendertoren

Een straalzendertoren is een pand.



Telefooncentrale

Een telefooncentrale is een pand.







Geen pand: Kabelverdelerhuisjes

Een kabelverdelerhuisje is geen pand.

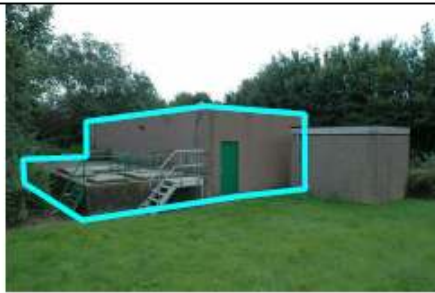


	<p>Geen pand: C2000-mast</p> <p>Een C2000-mast is <u>geen</u> pand (en <u>geen</u> verblijfsobject).</p>
	<p>Geen pand: GSM-mast</p> <p>Een GSM-mast is <u>geen</u> pand (en <u>geen</u> verblijfsobject).</p>
 <p>gebouw bij C2000-mast</p>	<p>Gebouw bij GSM-mast of C2000-mast</p> <p>Een gebouw bij een C2000-mast of een GSM-mast is een pand.</p>
	<p>Elektriciteitscentrale, Hoofdvoedingsstation</p> <p>Elk afzonderlijk gebouw in een elektriciteitscentrale (een zogenaamd hoofdvoedingsstation waar hoogspanningskabels binnenkomen en lagere spanning uit gaat) is een pand.</p>

	<p>Hoofdgemaal</p> <p>Een hoofdgemaal is een pand.</p>
	<p>Onderbemaling</p> <p>Een onderbemaling is een pand als zich bovengronds een toegangsdeur en een betreedbare ruimte bevindt.</p>
	<p>Geen pand: Onderbemaling</p> <p>Een onderbemaling is geen pand als zich bovengronds geen verticale toegangsdeur en betreedbare ruimte bevindt.</p>
	<p>Rioolgemaal</p> <p>Een rioolgemaal is een pand als zich bovengronds een toegangsdeur en een betreedbare ruimte bevindt.</p>

Datum
Titel

12 september 2011
Objectenhandboek Zwolle





Geen pand: Rioolgemaal

Een rioolgemaal is geen pand als er geen (verticale) toegangsdeur en betreedbare ruimte is.



Waterzuiveringsinstallatie

Een waterzuiveringsinstallatie bestaat uit één of meer vrijstaande gebouwen. Elk afzonderlijk gebouw is een pand.

De waterbakken vormen geen panden.



3 Verblifsobjectafbakening

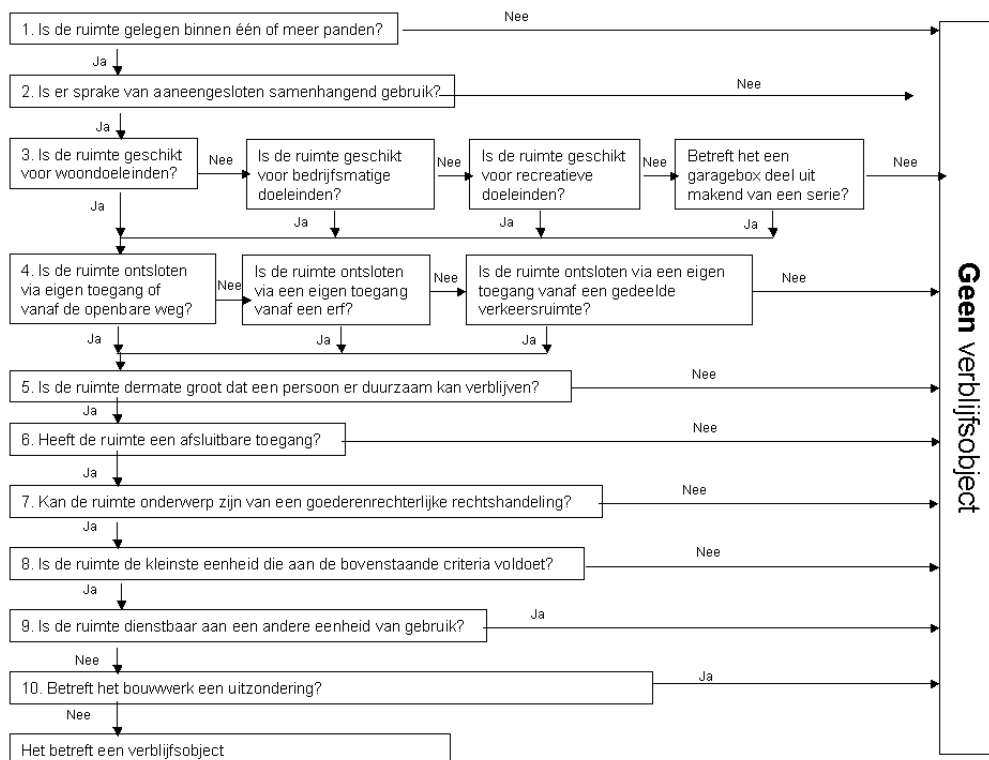
3.1 Inleiding verblifsobjectafbakening

De afbakening van verblifsobjecten is gebaseerd op de definitie van verblifsobjecten: Een VERBLIFSOBJECT is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

3.2 Beslisboom verblifsobject-afbakening

Onderstaand is een beslisboom voor de verblifsobjecten opgenomen. Deze beslisboom is bedoeld als toelichting op de afbakening. In de tekstuele beschrijving in de volgende paragrafen wordt de afbakening van vele objecten in detail beschreven. Bij twijfel is de definitie met de toelichting doorslaggevend en niet de beslisboom.

Beslisboom verblifsobject afbakening



3.2.1 Is het een verblijfsobject?

Een VERBLIJFSOBJECT is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

1. Is de ruimte gelegen binnen één of meer panden?

2. Is er sprake van aaneengesloten samenhangend gebruik?

Indien er sprake is van aaneengesloten samenhangend gebruik (waarbij het gaat om samenhangend gebruik in de ruimte en niet in de tijd) kunnen objecten als één geheel worden beschouwd.

Het kan zijn dat er weliswaar sprake is van een samenhangend gebruik, maar dat er geen sprake is van aaneengesloten gebruik, omdat het gebruik is verspreid over uit elkaar gelegen eenheden binnen één of meer panden.

Voorbeelden hiervan zijn een kelderbox bij een flatwoning of een vrijstaande garagebox. Deze objecten maken geen deel uit van het verblijfsobject (de flatwoning respectievelijk de woning) en krijgen pas een concrete betekenis in termen van een verblijfsobject indien het gebruik ervan een zelfstandig karakter krijgt (voorbeeld: er vestigt zich een bedrijf in een garage). Het aaneengesloten samenhangend gebruik kan zich uitstrekken over meerdere aaneengesloten panden. Dit is het geval bij doorbraken tussen eenheden in naast elkaar gelegen panden.

criterium van het functioneel zelfstandig zijn

Bijgebouwen zijn wel afgebakend als pand, maar worden in principe niet als verblijfsobject afgebakend. Als een bijgebouw een zelfstandige functie krijgt (bijvoorbeeld als een bedrijf zich in een garage heeft gevestigd of als een deel van een bedrijfsruimte als zelfstandige woonruimte in gebruik is genomen), dan is er geen sprake meer van een bijgebouw en wordt het wel als verblijfsobject afgebakend.

Bedrijfsgebouwen

In principe geldt dat een ruimte als verblijfsobject wordt aangemerkt als van daaruit een bedrijf zelfstandig opereert. Een dergelijke situatie doet zich in elk geval **niet** voor als er achter een gemeenschappelijke voordeur geen sprake is van eigen eenheden, omdat alle voorzieningen worden gedeeld en er geen afgesloten eenheden vallen te onderscheiden (innovatiecenters met startende bedrijfjes). Er is sprake van een verblijfsobject als vanuit dit object een bedrijf zelfstandig opereert, **zonder dat er sprake is van een substantiële afhankelijkheid van voorzieningen in andere ruimten binnen het pand**. Dit betekent dat er bij kantoorgebouwen in het algemeen sprake is van een afzonderlijk verblijfsobject per zelfstandig opererende gebruiker.

Hierbij geldt dat in verband met adrestoekenningen één en ander vaak niet eenvoudig te beheren blijkt te zijn. In die gevallen geldt dat:

- Binnen panden waarbinnen zich initieel een enkel bedrijf vestigt, wordt een enkel verblijfsobject afgebakend. Indien het pand zich leent voor de vestiging van meerdere bedrijven, wordt aanbevolen vooraf rekening te houden met het mogelijk op een later tijdstip moeten toekennen van meerdere adressen. Hiertoe kan eventueel vooraf met de eigenaar een concept nummeringplan worden vastgesteld, waarbij bepaalde nummers worden gereserveerd voor bepaalde gedeelten binnen een pand.
- In panden waarin meerdere bedrijven gehuisvest zijn, worden veelal meerdere verblijfsobjecten onderscheiden. Als zich in een dergelijk pand nieuwe bedrijven vestigen, kunnen nieuwe verblijfsobjecten ontstaan. Het wordt aanbevolen deze nieuwe eenheden pas de status van verblijfsobject (en dus een eigen adres) te geven, indien daartoe door de beheerder/verhuurder of huurder een verzoek wordt ingediend (ook wel bekend als het “piep-systeem”). Op deze wijze wordt de uitvoerbaarheid van het kunnen benoemen van verblijfsobjecten gekoppeld aan de wens van bedrijven een eigen adres te verkrijgen. Deze wens wordt overigens alleen gehonoreerd, als deze past binnen logica van de adresseerbare objecten. Indien een dergelijk verzoek niet wordt ingediend (niet elk bedrijf zal een eigen adres even belangrijk vinden) zullen er geen extra verblijfsobjecten worden gecreëerd en kunnen er dus meerdere gebruikers in een enkel verblijfsobject gevestigd zijn. Eventuele vraagstukken voortvloeiend uit het ontbreken van afzonderlijke verblijfsobjecten (bijvoorbeeld in de sfeer van belastingen) zouden in dat geval ten laste van de eigenaar / beheerder moeten komen. Overigens kan in zo'n geval ook een melding van een afnemer aanleiding geven om een situatie opnieuw te bekijken. In alle gevallen geldt dat van de beheerder van de gebouwenregistratie pas onderzoeksactiviteiten worden verwacht indien zij een melding ontvangen (geen verplichte actieve opsporing dus).

Afwijken van de norm uit het objectenhandboek: Bedrijfsverzamelgebouwen

Een bedrijfsverzamelgebouw met een centrale balie krijgt 1(huis) nummer

BAG handboek schrijft voor:

Een bedrijfsverzamelgebouw is bestemd voor de huisvesting van meerdere bedrijven (meestal kantoren). Het bedrijfsverzamelgebouw beschikt over een gemeenschappelijke toegangsvoorziening (een centrale receptie). Er is daarom sprake van één verblijfsobject.

Een bedrijfsverzamelgebouw zonder centrale balie krijgt per object een (huis) nummer

BAG-handboek schrijft voor:

Een kantoorflatgebouw is een flatgebouw met kantoorruimte. Er kan één bedrijf in gehuisvest zijn of meerdere bedrijven. Als er meerdere bedrijven in het kantoorflatgebouw gehuisvest zijn, bevinden zich op de respectievelijke verdiepingen de toegangen tot de afzonderlijke bedrijven (anders is sprake van een bedrijfsverzamelgebouw). Er is dan een gezamenlijke toegangshal, maar geen centrale receptie. Elke verdieping wordt in principe als verblijfsobject afgebakend.

3.
 - a. Is de ruimte geschikt voor woondoeleinden?
 - b. Is de ruimte geschikt voor bedrijfsmatige doeleinden?
 - c. Is de ruimte geschikt voor recreatieve doeleinden?
 - d. Betreft het een garagebox deel uit makend van een serie?

Binnen de afsluitbaarheid van een verblijfsobject dat geschikt is voor woondoeleinden moeten de onderstaande voorzieningen aanwezig zijn:

- keuken
- wc
- natte cel

Voor alle objecten waar gewerkt wordt dient binnen de afsluitbaarheid zich tenminste een toilet te bevinden. Bij objecten zoals opslagruimten, magazijnen en trafo's etc. zijn binnen de afsluitbaarheid geen verdere voorzieningen vereist.

4.
 - a. Is de ruimte ontsloten via eigen toegang of vanaf de openbare weg?
 - b. Is de ruimte ontsloten via een eigen toegang van een erf?
 - c. Is de ruimte ontsloten via een eigen toegang vanaf een gedeelde verkeersruimte?

C.

Toelichting:

Met gedeelde verkeersruimten worden ruimten bedoeld als portalen en trappenhuizen, die gedeeld worden door meerdere verblijfsobjecten. Gedeelde verkeersruimten verbinden verblijfsobjecten met de openbare ruimte. Deze portalen en trappenhuizen maken geen deel uit van een verblijfsobject. De gangen in een studentenflat worden ook beschouwd als gedeelde verkeersruimte. Een gang met daaraan alleen kantoorruimten geldt niet als gedeelde verkeersruimte.

Studentenhuisvesting kan betrekking hebben op alle vormen van bewoning: studentenhuizen, studentenflats en appartementen. De pandafbakening is niet anders dan bij andere bewoning. Voor het afbakenen van de verblijfsobjecten geldt, dat de individuele woonobjecten alleen dan als afzonderlijke verblijfsobjecten worden afgebakend als deze oorspronkelijk ontworpen en gebouwd zijn als studentenhuisvesting. De gemeenschappelijke gang wordt in dat geval beschouwd als een gedeelde verkeersruimte, terwijl de gang in een studentenhuis op dezelfde wijze wordt beoordeeld als een gang in een woonhuis en derhalve niet als gedeelde verkeersruimte wordt gezien. Met andere woorden: bij studentenhuisvesting in studentenflats worden de individuele studenteneenheden als verblijfsobject afgebakend, maar bijvoorbeeld studentenkamers in studentenhuizen die door kamerverhuurbedrijven worden verhuurd, zijn geen verblijfsobjecten. Ook studentenkamers bij een hospes/hospita of in een pension zijn geen verblijfsobject.

5. **Is de ruimte dermate groot dat een persoon er duurzaam kan verblijven?**

Is de ruimte groot genoeg voorbedoelde bestemming.

6. Heeft de ruimte een afsluitbare toegang?

Een verblijfsobject moet afsluitbaar zijn met een slot.

Voorbeelden:

Kamers in ziekenhuizen zijn niet afsluitbaar en zijn dus geen verblijfsobjecten. Er kan sprake zijn van meerdere afsluitbare schillen: bijvoorbeeld een afsluitbare winkel in een afsluitbaar overdekt winkelcentrum. Bij het vaststellen van de afbakening van een verblijfsobject wordt gezocht naar de feitelijke eenheid van gebruik. Hierbij geldt dat van binnen naar buiten wordt geredeneerd. De binnenste eigen voordeur wordt daarbij als bepalend aangemerkt. Achter de binnenste (afsluitbare) voordeur begint het verblijfsobject. Voor de afsluitbare winkel in het afsluitbare winkelcentrum betekent dit, dat deze winkel een verblijfsobject vormt.

Een ander voorbeeld is de dokterspraktijk. Indien er sprake is van een dokterspraktijk met een voordeur waarachter zich de doktersruimte bevindt en een toegang tot de woning is sprake van een enkel verblijfsobject. Indien de toegang tot de dokterspraktijk via een zij-ingang is, is sprake van een tweetal verblijfsobjecten.

7. Kan de ruimte onderwerp zijn van een goederenrechtelijke rechtshandeling?

Er dient sprake te zijn van een eenheid van gebruik die zelfstandig onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen, zoals koop of verkoop. Hiermee wordt beoogd eenheden van gebruik die dienstbaar zijn aan een andere eenheid van gebruik (bijvoorbeeld een garage in de tuin van een woning) niet als een afzonderlijke eenheid van gebruik aan te merken, tenzij er duidelijk sprake is van een afwijkende vorm van gebruik (zie hierna). Ook wordt hiermee voorkomen dat cellen in een gevangeniscomplex of kamers in een hotel als afzonderlijk verblijfsobject worden aangemerkt.

8. Is de ruimte de kleinste eenheid die aan de bovenstaande criteria voldoet?

9. Is de ruimte dienstbaar aan een andere eenheid van gebruik?

Geen dienstbaarheid

Een verblijfsobject moet functioneel zelfstandig zijn. Dat betekent dat afzonderlijke afbakening van een verblijfsobject niet plaats vindt in die gevallen dat er sprake is van een object dat wat betreft het daadwerkelijke gebruik dienstbaar moet worden geacht aan een andere eenheid van gebruik (bijvoorbeeld een garage in de tuin).

10. Betreft het bouwwerk een uitzondering?

Jurisprudentie.

In de definitie (waarin dus de functie van een eenheid centraal staat) worden enkele aanduidingen gebruikt die toelichting behoeven:

- **Gedeelde verkeersruimte**
Met gedeelde verkeersruimten worden ruimten bedoeld als portalen en trappenhuizen, die gedeeld worden door meerdere verblijfsobjecten. Gedeelde verkeersruimten verbinden verblijfsobjecten met de openbare ruimte. Deze portalen en trappenhuizen maken geen deel uit van een verblijfsobject. De gangen in een studentenflat worden ook beschouwd als gedeelde verkeersruimte. Een gang met daaraan alleen kantoorruimten geldt niet als gedeelde verkeersruimte.
- **Goederenrechtelijke rechtshandelingen**
Er dient sprake te zijn van een eenheid van gebruik die zelfstandig onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen, zoals koop of verkoop. Hiermee wordt beoogd eenheden van gebruik die dienstbaar zijn aan een andere eenheid van gebruik (bijvoorbeeld een garage in de tuin van een woning) niet als een afzonderlijke eenheid van gebruik aan te merken, tenzij er duidelijk sprake is van een afwijkende vorm van gebruik (zie hierna). Ook wordt hiermee voorkomen dat cellen in een gevangeniscomplex of kamers in een hotel als afzonderlijk verblijfsobject worden aangemerkt.
- **Samenhangend gebruik / kleinste eenheid**
Een object kan alleen een verblijfsobject zijn als er sprake is van de „kleinste eenheid.: in de praktijk betekent dit, dat sprake moet zijn van aaneengesloten samenhangend gebruik (waarbij het gaat om samenhangend gebruik in de ruimte en niet in de tijd).
Het kan zijn dat er weliswaar sprake is van een samenhangend gebruik, maar dat er geen sprake is van aaneengesloten gebruik, omdat het gebruik is verspreid over uit elkaar gelegen eenheden binnen één of meer panden. Voorbeelden hiervan zijn een kelderbox bij een flatwoning of een vrijstaande garagebox. Deze objecten maken geen deel uit van het verblijfsobject (de flatwoning respectievelijk de woning) en krijgen pas een concrete betekenis in termen van een verblijfsobject indien het gebruik ervan een zelfstandig karakter krijgt (voorbeeld: er vestigt zich een bedrijf in een garage). Het aaneengesloten samenhangend gebruik kan zich uitstrekken over meerdere aaneengesloten panden. Dit is het geval bij doorbraken tussen eenheden in naast elkaar gelegen panden.

- **Afsluitbaarheid**
Een verblijfsobject moet afsluitbaar zijn. Kamers in ziekenhuizen zijn niet afsluitbaar en zijn dus geen verblijfsobjecten. Er kan sprake zijn van meerdere afsluitbare schillen: bijvoorbeeld een afsluitbare winkel in een afsluitbaar overdekt winkelcentrum. Bij het vaststellen van de afbakening van een verblijfsobject wordt gezocht naar de feitelijke eenheid van gebruik. Hierbij geldt dat van binnen naar buiten wordt geredeneerd. De binnenste eigen voordeur wordt daarbij als bepalend aangemerkt. Achter de binnenste (afsluitbare) voordeur begint het verblijfsobject. Voor de afsluitbare winkel in het afsluitbare winkelcentrum betekent dit, dat deze winkel een verblijfsobject vormt. Een ander voorbeeld is de dokterspraktijk. Indien er sprake is van een dokterspraktijk met een voordeur waarachter zich de doktersruimte bevindt èn een toegang tot de woning is sprake van een enkel verblijfsobject. Indien de toegang tot de dokterspraktijk via een zij-ingang is, is sprake van een tweetal verblijfsobjecten.
- **Geen dienstbaarheid**
Een verblijfsobject moet functioneel zelfstandig zijn. Dat betekent dat afzonderlijke afbakening van een verblijfsobject niet plaats vindt in die gevallen dat er sprake is van een object dat wat betreft het daadwerkelijke gebruik dienstbaar moet worden geacht aan een andere eenheid van gebruik (bijvoorbeeld een garage in de tuin).

In het vervolg van dit hoofdstuk worden vele voorbeelden gegeven als toelichting. Daarbij geldt, dat voor het afbakenen van verblijfsobjecten de definitie met bovenstaande toelichting leidend is. Voorbeeld: als bij de voorbeelden staat, dat een kapel als verblijfsobject wordt afgebakend, dan geldt dat voor gangbare kapellen. Betreft het echter een open, niet-afsluitbare kapel, dan wordt deze niet als verblijfsobject afgebakend, omdat afsluitbaarheid voorwaarde is voor het afbakenen van een verblijfsobject.

Definitie en toelichting op de definitie zijn dus belangrijker dan de voorbeelden. Bijzondere aandacht verdient het criterium van het functioneel zelfstandig zijn. Dit speelt met name bij bijgebouwen. Bijgebouwen zijn gebouwen die een ondersteunende functie hebben voor een ander gebouw. Voorbeelden zijn vrijstaande garageboxen, silo's, stallen, schaapskooien, toiletgebouwen op campings en schuren. Bijgebouwen zijn wel afgebakend als pand, maar worden in principe niet als verblijfsobject afgebakend. Als een bijgebouw een zelfstandige functie krijgt (bijvoorbeeld als een bedrijf zich in een garage heeft gevestigd of als een deel van een bedrijfsruimte als zelfstandige woonruimte in gebruik is genomen), dan is er geen sprake meer van een bijgebouw en wordt het wel als verblijfsobject afgebakend.

Ook bedrijfsruimten blijken in de praktijk tot veel onduidelijkheid te leiden. In principe geldt dat een ruimte als verblijfsobject wordt aangemerkt als van daaruit een bedrijf zelfstandig opereert. Een dergelijke situatie doet zich in elk geval niet voor als er achter een gemeenschappelijke voordeur geen sprake is van eigen eenheden, omdat alle voorzieningen worden gedeeld en er geen afgesloten eenheden vallen te onderscheiden (innovatiecenters met startende bedrijfjes). Er is sprake van een verblijfsobject als vanuit dit object een bedrijf zelfstandig opereert, zonder dat er

sprake is van een substantiële afhankelijkheid van voorzieningen in andere ruimten binnen het pand. Dit betekent dat er bij kantoorgebouwen in het algemeen sprake is van een afzonderlijk verblijfsobject per zelfstandig opererende gebruiker. Hierbij geldt dat in verband met adrestoekenningen één en ander vaak niet eenvoudig beheerbaar blijkt te zijn. In die gevallen gelden de volgende aanbevelingen:

- Binnen panden waarbinnen zich initieel een enkel bedrijf vestigt, wordt een enkel verblijfsobject afgebakend. Indien het pand zich leent voor de vestiging van meerdere bedrijven, wordt aanbevolen vooraf rekening te houden met het mogelijk op een later tijdstip moeten toekennen van meerdere adressen. Hiertoe kan eventueel vooraf met de eigenaar een concept nummeringplan worden vastgesteld, waarbij bepaalde nummers worden gereserveerd voor bepaalde gedeelten binnen een pand.
- In panden waarin meerdere bedrijven gehuisvest zijn, worden veelal meerdere verblijfsobjecten onderscheiden. Als zich in een dergelijk pand nieuwe bedrijven vestigen, kunnen nieuwe verblijfsobjecten ontstaan. Het wordt aanbevolen deze nieuwe eenheden pas de status van verblijfsobject (en dus een eigen adres) te geven, indien daartoe door de beheerder/verhuurder of huurder een verzoek wordt ingediend (ook wel bekend als het "piep-systeem"). Op deze wijze wordt de uitvoerbaarheid van het kunnen benoemen van verblijfsobjecten gekoppeld aan de wens van bedrijven een eigen adres te verkrijgen. Deze wens wordt overigens alleen gehonoreerd, als deze past binnen logica van de adresseerbare objecten. Indien een dergelijk verzoek niet wordt ingediend (niet elk bedrijf zal een eigen adres even belangrijk vinden) zullen er geen extra verblijfsobjecten worden gecreëerd en kunnen er dus meerdere gebruikers in een enkel verblijfsobject gevestigd zijn. Eventuele vraagstukken voortvloeiend uit het ontbreken van afzonderlijke verblijfsobjecten (bijvoorbeeld in de sfeer van belastingen) zouden in dat geval ten laste van de eigenaar / beheerder moeten komen. Overigens kan in zo'n geval ook een melding van een afnemer aanleiding geven om een situatie opnieuw te bekijken. In alle gevallen geldt dat van de beheerder van de gebouwenregistratie pas onderzoeksactiviteiten worden verwacht indien zij een melding ontvangen (geen verplichte actieve opsporing dus).

3.3 Wonen

3.3.1 Verblijfsobjectafbakening voor woonruimten

Woonobjecten zijn verblijfsobjecten als ze deel uitmaken van een pand en een eigen afsluitbare toegang hebben vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte.

Dit geldt ongeacht het soort pand waarin het woonobject zich bevindt zoals vrijstaande woning, rijtjeshuis, twee onder één kap-woning, flatwoning en galerijflatwoning.

Dat betekent dat als een pand uit meerdere zelfstandige afsluitbare woonobjecten bestaat, elk van deze woonobjecten wordt onderscheiden als afzonderlijk verblijfsobject, mits deze een eigen afsluitbare toegang heeft vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Is er geen eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte), dan wordt het woonobject niet als afzonderlijk verblijfsobject onderscheiden. Voorbeelden van woonobjecten zijn appartementen, semi-bungalows, bungalows, villa's, landhuizen, woonboerderijen en molens die als woning in gebruik zijn.

3.3.2 Verblijfsobjecten in laagbouwpannen (woonruimten)

Een villa, bungalow of semi-bungalow is één pand met in het algemeen één verblijfsobject. Bij meervoudige bewoning met meerdere toegangen (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) worden meerdere verblijfsobjecten afgebakend.

Elke rijtjeswoning wordt aangemerkt als een verblijfsobject. Een hoekwoning, tussenwoning of historische rijtjesbouw wordt op dezelfde wijze afgebakend: bij enkelvoudige bewoning is het één pand met één verblijfsobject. In het geval dat er een afzonderlijke boven- en benedenwoning zijn met eigen toegang is het één pand met twee verblijfsobjecten.

Ook geschakelde woningen worden overeenkomstig afgebakend. Geschakelde woningen zijn met elkaar verbonden middels een aanbouw. Meestal betreft deze aanbouw een garagebox. Deze garagebox is geen pand of verblijfsobject, maar wordt gezien als onderdeel van het pand en van het verblijfsobject.




Bij een grachtenpand kan sprake zijn van enkelvoudige bewoning of er kan een onderverdeling zijn aangebracht in afzonderlijke eenheden. Een grachtenpand dat is onderverdeeld in een aantal studentenkamers, zal in het algemeen slechts één toegang hebben en daarom één verblijfsobject zijn. Een herenhuis wordt op dezelfde wijze afgehandeld als een grachtenpand.

Een benedenwoning is een etagewoning onder een ander object. Een bovenwoning is een etagewoning boven een ander object. Beneden- en bovenwoning vormen samen één geheel en vormen gezamenlijk één pand met twee verblijfsobjecten. Een eventuele tussenwoning met eigen toegang wordt eveneens als verblijfsobject afgebakend.

Een vakantiehuisje, zomerhuisje, chalet of recreatiewoning is een eenheid, die oorspronkelijk bedoeld is voor tijdelijke bewoning gedurende vakantieperiodes. In de praktijk komt ook permanente bewoning voor. Hieronder vallen alle vakantiehuisjes of – bungalows op bungalowparken en recreatieterreinen. Deze worden als afzonderlijke verblijfsobjecten afgebakend, voor zover deze als panden afgebakend zijn.

Een type woning dat in oude kernen soms voorkomt, zijn de twee-over-één-trap woningen. In een twee-over-één-trap woning moet men via het trappenhuis de (hal van de) woning van iemand anders doorkruisen om de eigen woning te bereiken. Er is geen sprake van een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg of een gedeelde verkeersruimte. Volgens de definitie van verblijfsobjecten zouden deze eenheden geen verblijfsobjecten zijn. In deze gevallen is dat ongewenst en wordt een uitzondering op de definitie gemaakt: de eenheden bij een twee-over-één-trap woning worden wel als afzonderlijke verblijfsobjecten afgebakend.

	<p>Benedenwoning / Bovenwoning / Tussenwoning</p> <p>Een benedenwoning is een verblijfsobject. Een bovenwoning is een verblijfsobject.</p> <p>Een eventuele tussenwoning is een verblijfsobject.</p>
	<p>Bungalow</p> <p>Een bungalow is bij enkelvoudige bewoning (één pand met) één verblijfsobject.</p>
	<p>Chalet</p> <p>Een chalet (al dan niet op een recreatieterrein) is een verblijfsobject.</p>

	<p>Grachtenpand</p> <p>Elke zelfstandige afsluitbare eenheid van het grachtenpand met een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) is een verblijfsobject.</p>
	<p>Rijtjeswoning</p> <p>Elke rijtjeswoning wordt aangemerkt als een verblijfsobject.</p> <p>In het geval de rijtjeswoning is onderverdeeld in een beneden- en bovenwoning met een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) worden beide als afzonderlijke verblijfsobjecten onderscheiden.</p>
	<p>Twee onder één kap-woning</p> <p>Een twee onder één kap-woning, waarvan elke eenheid enkelvoudig bewoond wordt, bestaat uit twee verblijfsobjecten.</p>

	<p>Recreatiewoning</p> <p>Een recreatiewoning (vrijstaand of als onderdeel van een rijtje) is een verblijfsobject, mits het een pand is en er een eigen afsluitbare toegang is (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).</p>
	<p>Vakantiehuisje</p> <p>Een vakantiehuisje (vrijstaand of als onderdeel van een rijtje) is een verblijfsobject, mits er een eigen afsluitbare toegang is (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).</p>
	<p>Vrijstaande woning, villa, bungalow</p> <p>Een vrijstaande woning of villa is bij enkelvoudige bewoning (één pand met) één verblijfsobject.</p>

3.3.3 Verblijfsobjecten in hoogbouwpannen, gebruikelijke bewoning (woonruimten)

De verblijfsobjectafbakening in een flatgebouw, een flatgebouw met portieken, een galerijflatgebouw, en hoogbouw met loopbrug vindt alle op deze wijze plaats: elk afzonderlijk woonobject (flatwoning, galerijwoning) met een eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) is een verblijfsobject.

Een maisonnette is een etagewoning met een eigen toegang die deel uitmaakt van een complex van woningen, waarbij woon- en slaapverdieping boven elkaar liggen. Elke maisonnette is een verblijfsobject.

Een appartement is een zelfstandig afsluitbaar woonobject in een groter geheel. Een appartement bevindt zich veelal in een flatgebouw of een grachtenpand, maar kan ook in andere panden voorkomen. Elk appartement met een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) is een verblijfsobject.

Studentenhuisvesting kan betrekking hebben op alle vormen van bewoning: studentenhuizen, studentenflats en appartementen. De pandafbakening is niet anders dan bij andere bewoning. Voor het afbakenen van de verblijfsobjecten geldt, dat de individuele woonobjecten alleen dan als afzonderlijke verblijfsobjecten worden afgebakend als deze oorspronkelijk ontworpen en gebouwd zijn als studentenhuisvesting. De gemeenschappelijke gang wordt in dat geval beschouwd als een gedeelde verkeersruimte, terwijl de gang in een studentenhuis op dezelfde wijze wordt beoordeeld als een gang in een woonhuis en derhalve niet als gedeelde verkeersruimte wordt gezien. Met andere woorden: bij studentenhuisvesting in studentenflats worden de individuele studenteneenheden als verblijfsobject afgebakend, maar bijvoorbeeld studentenkamers in studentenhuizen die door kamerverhuurbedrijven worden verhuurd, zijn geen verblijfsobjecten. Ook studentenkamers bij een hospes/hospita of in een pension zijn geen verblijfsobject.



3.3.4

Verblijfsobjecten in hoogbouwpannen, bijzondere bewoning (woonruimten)

Een bejaardenwoning of seniorenwoning is een pand of complex van panden waar senioren of bejaarden gehuisvest zijn. De gebruikelijke situatie voor een bejaardentehuis zal zijn een groot bejaardentehuis dat beschouwd wordt als één pand met vele verblijfsobjecten.

Een verzorgings(te)huis is een pand waar mensen gehuisvest zijn en verzorgd worden die niet meer voor zichzelf kunnen zorgen. Als het verzorgingshuis bestaat uit een complex van meerdere panden, wordt elk pand als verblijfsobject onderscheiden (mits ook aan de andere criteria voor het afbakenen van verblijfsobjecten is voldaan). De afzonderlijke woonobjecten zijn geen onderwerp van goederenrechtelijke rechtshandelingen (zoals koop of verkoop) en daarom geen verblijfsobject. Aanleunwoningen zijn op zichzelf staande eenheden in de buurt van een verzorgingstehuis, waarbij bewoners terug kunnen vallen op voorzieningen van het verzorgingstehuis. Aanleunwoningen kunnen bijvoorbeeld vrijstaand zijn, één van een rijtje, flatwoningen of appartementen. Elke aanleunwoning met een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) is één verblijfsobject.

Een ziekenhuis is een pand voor de verzorging van zieken. Er is geen sprake van bewoning. Een ziekenhuis als geheel zal in het algemeen als één verblijfsobject aangemerkt worden. Als er echter meerdere zelfstandige panden zijn, kunnen deze als afzonderlijke verblijfsobjecten onderscheiden worden. De gebruikelijke situatie zal zijn, dat een groot ziekenhuis beschouwd wordt als één pand met één verblijfsobject.

Een kliniek is hetzelfde als een ziekenhuis.

Eventuele in pandige zelfstandige ruimten (zoals bijvoorbeeld een zelfstandig afsluitbaar restaurant of een zelfstandig functionerende en afsluitbare praktijk voor fysiotherapie) worden als verblijfsobject onderscheiden mits ze beschikken over een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte). Dat geldt ook als de toegang tot deze ruimte loopt via een hal of gang van het ziekenhuis. Bekeken vanuit de zelfstandige praktijkruimte of restaurant in het ziekenhuis functioneren de hal en de gangen van het ziekenhuis als gedeelde verkeersruimte. Ruimtes voor specialistische artsen en poliklinieken worden beschouwd als integraal onderdeel van het ziekenhuis en worden niet als verblijfsobjecten afgebakend.

Een kazernegebouw heeft geen woonobjecten met eigen toegangen vanaf een openbare ruimte en wordt afgebakend als één pand met één verblijfsobject.

	<p>Aanleunwoning</p> <p>Elke afzonderlijke aanleunwoning is een verblijfsobject.</p>
	<p>Bejaardentehuis, Seniorenwoning</p> <p>Elke afzonderlijke eenheid in een bejaardentehuis is een verblijfsobject.</p>
	<p>Verzorgingstehuis</p> <p>Een verzorgingstehuis bestaat meestal uit één verblijfsobject, omdat de wooneenheden geen onderwerp kunnen zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen.</p>

	<p>Ziekenhuis</p> <p>Een ziekenhuis is één verblijfsobject.</p> <p>Als een ziekenhuis uit meer dan één pand bestaat, worden deze panden als verblijfsobject afgebakend als deze een zelfstandige functie hebben.</p>
	<p>Kazernegebouw</p> <p>Een kazernegebouw is een verblijfsobject.</p>

3.3.5 Verblijfsobjecten in bijzondere panden (woonruimten)

Een woonboerderij is een voormalige boerderij waarin alléén gewoond wordt en geen bedrijfsmatige activiteiten meer worden ondernomen. De agrarische bedrijfsruimten zijn veelal als woonruimten in gebruik. Een woonboerderij wordt afgebakend als een pand met één verblijfsobject; bij meervoudige bewoning worden meerdere verblijfsobjecten onderscheiden, mits er sprake is van een eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte). Een molen, die als woonruimte in gebruik zijn, wordt afgebakend als één pand met één verblijfsobject.

Een kasteel, paleis of slot die als woonruimte in gebruik is, wordt afgebakend als één pand met één of meer verblijfsobjecten: elk woonobject met een eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) is een verblijfsobject.

Een klooster dat nog in gebruik is als klooster zal in het algemeen bestaan uit één pand met één verblijfsobject, omdat geen sprake is van zelfstandige afsluitbare eenheden, die onderwerp kunnen zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen. Is het klooster anderszins in gebruik (conferentiecentrum, bewoning), dan vindt verblijfsobjectafbakening plaats conform de voorschriften voor de betreffende objecten. Ook bij een kindertehuis zijn geen zelfstandige afsluitbare eenheden en worden de afzonderlijke eenheden niet als verblijfsobjecten afgebakend.

Eventuele garageboxen in of aan de woning, die geen zelfstandige woon-, bedrijfsmatige of recreatieve functie hebben, zijn geen pand en ook geen verblijfsobject (zie voor meer details de betreffende paragraaf). Vrijstaande garageboxen zijn wel als pand onderscheiden, maar zijn geen verblijfsobject. Uitzondering daarop zijn series garageboxen, waarbij elke garagebox als pand en als verblijfsobject wordt afgebakend (met dus een eigen adres).

Een gevangenis wordt als één verblijfsobject afgebakend. De cellen in de gevangenis zijn geen verblijfsobject, omdat deze geen onderwerp kunnen zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen.

3.3.6 Uitzonderingen

De eenheden in een twee-over-één-trap woningen worden als afzonderlijke verblijfsobjecten afgebakend. Dit is in strijd met de definitie van verblijfsobject, maar strikte toepassing van de definitie zou hier tot een ongewenste afbakening leiden.

3.4 Bedrijfsruimte

3.4.1 Verblijfsobjectafbakening voor bedrijfsruimten

Een bedrijfsruimte is een verblijfsobject, als deze deel uitmaakt van een pand en een eigen afsluitbare toegang heeft vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Dit geldt ongeacht het soort pand waarin de bedrijfsruimte zich bevindt zoals in een woning, onderin een flatgebouw, in een kantoorgebouw en in een fabriek.

Het geldt ook, als het pand gelegen is op een (groot) bedrijfsterrein van één bedrijf met mogelijk een centrale toegang en een centraal hoofdgebouw. De panden op een dergelijk terrein, die bedrijfsmatig in gebruik zijn en zelfstandig voldoen aan de criteria die gelden voor de verblijfsobject-afbakening, worden als verblijfsobject afgebakend en krijgen dus ook een eigen adres. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorpanden op haventerreinen, die deel uit maken van het bedrijfsterrein van een groot bedrijf/multinational.

Als een pand uit meerdere zelfstandige afsluitbare bedrijfsruimten bestaat, wordt elk van deze bedrijfsruimten onderscheiden als verblijfsobject, mits deze een eigen afsluitbare toegang heeft vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte.

Is er geen eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte), dan wordt de bedrijfsruimte niet als afzonderlijk verblijfsobject onderscheiden.

Bij bedrijfsruimten is deze wijze van verblijfsobjectafbakening minder eenvoudig en eenduidig dan bij woonruimten. In hoeverre is er bij bedrijven sprake van een eigen toegang vanaf een gedeelde verkeersruimte in bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw? Hoe gaan we om met winkels in afsluitbare winkelcentra? Eén en ander wordt onderstaand geïllustreerd aan de hand van voorbeelden.

3.4.2 **Kantoorgebouwen**

Voorbeelden van kantoorgebouwen zijn een gemeentehuis, stadhuis of politiebureau. Ook een kasteel of klooster dat in gebruik is als kantoorruimte wordt op de zelfde wijze afgebakend: elke bedrijfsruimte, die zich in een pand bevindt en een eigen toegang heeft (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) is een verblijfsobject.

Een kantoorpand is een laagbouw-pand dat kantoorruimte bevat. Er kan één bedrijf in gehuisvest zijn of meerdere bedrijven. Een kantoorpand met één bedrijf is één verblijfsobject. Zijn er meer bedrijven in een kantoorpand gevestigd dan is elke bedrijfsruimte met een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) een verblijfsobject. Denk hierbij ook aan de afhankelijkheid van andere voorzieningen.

Een kantoorflatgebouw is een flatgebouw met kantoorruimte. Er kan één bedrijf in gehuisvest zijn of meerdere bedrijven. Als er meerdere bedrijven in het kantoorflatgebouw gehuisvest zijn, bevinden zich op de respectievelijke verdiepingen de toegangen tot de afzonderlijke bedrijven (anders is sprake van een bedrijfsverzamelgebouw). Er is dan een gezamenlijke toegangshal, maar geen centrale receptie. Elke verdieping wordt in principe als verblijfsobject afgebakend.

Consequentie van deze wijze van afbakenen kan zijn, dat er voor een bedrijf dat op meerdere verdiepingen gehuisvest is in een kantoorflatgebouw er meerdere verblijfsobjecten worden afgebakend (voor elke verdieping één).


Gemeente Zwolle kiest ervoor om pas adressen toe te kennen op het moment dat daaraan behoefte ontstaat, namelijk op de momenten dat zich een nieuw bedrijf vestigt. Vooraf wordt met het nummeren van een bedrijfspand rekening gehouden met eventuele uitbreiding van het aantal nummers.

De afbakening van verdiepingen als verblijfsobject vindt plaats als de gemeente via één van de werkprocessen erachter komt, dat sprake is van een extra bedrijf of als de beheerder hier om vraagt. Van de gemeente wordt niet verwacht dat deze actief onderzoek gaat plegen.

Niet van toepassing in Zwolle: Het bedrijfsverzamelgebouw beschikt over een gemeenschappelijke toegangsvoorziening (een centrale receptie). Er is daarom sprake van één verblijfsobject.

Bedrijven aan huis of bedrijven onderin een flatgebouw betreffen veelal kantoorruimten. Deze bedrijven worden als verblijfsobjecten afgebakend, mits ze een eigen afsluitbare toegang hebben (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) en tevens aan de andere criteria voldoen voor het afbakenen van verblijfsobjecten.

	<p>Bedrijf aan huis</p> <p>Een bedrijf aan huis (veelal een kantoorruimte) is een verblijfsobject als dit een eigen afsluitbare toegang heeft (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).</p>
	<p>Bedrijf onder flatgebouw</p> <p>Een bedrijf onderin een flatgebouw veelal een kantoorruimte is een verblijfsobject als dit een eigen afsluitbare toegang heeft (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).</p>

	<p>Bedrijfsverzamelgebouw</p> <p>Een bedrijfsverzamelgebouw wordt aangemerkt als één pand met één verblijfsobject.</p>
	<p>Kantoorflatgebouw met één organisatie</p> <p>Een kantoorflatgebouw met één bedrijf of organisatie is één verblijfsobject.</p>
	<p>Kantoorpand</p> <p>Een kantoorpand met één toegang is een verblijfsobject.</p>
	<p>Stadhuis / Gemeentehuis</p> <p>Een stadhuis of gemeentehuis is een verblijfsobject.</p>

3.4.3 **Bedrijfsgebouwen**

Op bedrijfsterreinen bevinden zich naast vele kantoorgebouwen ook veel bedrijfshallen en fabrieken. In een fabriek worden stoffen of goederen uit grondstoffen geproduceerd. Een fabriek is doorgaans één verblijfsobject.

Een bedrijfshal is veelal onderdeel van een bedrijfshallencomplex: een complex van bedrijfshallen dat als geheel in eenmaal is gebouwd. De scheidingen tussen de bedrijfshallen zijn meer of minder duurzaam, maar zijn in principe zonder bouwkundige consequenties te verwijderen, omdat de constructie veelal bestaat uit een stalen raamwerk.

Elke afgescheiden hal met een eigen toegang vormt een verblijfsobject dat begrensd wordt door de afscheidingen binnen het gebouw.

Een garagebedrijf, een garagewerkplaats en een (bemand of onbemand) benzinstation, die als pand afgebakend is, is een verblijfsobject, tenzij het benzinstation integraal onderdeel is van het garagebedrijf; in dat geval is slechts sprake van één verblijfsobject.

Een onbemand benzinstation zonder gebouw krijgt dus géén eigen adres. Een laboratorium en een studiogebouw zijn verblijfsobjecten, mits het een zelfstandige ruimte betreft met een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).

Een intern magazijn is geen verblijfsobject. Een groot magazijn/distributiecentrum is een verblijfsobject. Bij (veelal in pandige) opslagruimtes voor bijvoorbeeld tijdelijke opslag van meubels en dergelijke vormen de afzonderlijke eenheden geen verblijfsobject. Vaak betreft dit verhuurbare eenheden. Het totaal van eenheden (mits in één pand) vormt in zijn geheel één verblijfsobject.



	<p>Magazijn</p> <p>Een magazijn met een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte) is een verblijfsobject.</p>
	<p>Opslagruimte</p> <p>Bij opslagruimten vormen de afzonderlijke eenheden geen verblijfsobject. Het totaal van eenheden vormt in zijn geheel één verblijfsobject.</p>
	<p>Bedrijfshal</p> <p>Een bedrijfshal bestaat meestal uit meerdere verblijfsobjecten.</p>

3.4.4 Nutsvoorzieningen

Het hoofdpand van een elektriciteitscentrale wordt als verblijfsobject afgebakend. Een verdeelstation wordt ook als verblijfsobject afgebakend. Een betreedbaar transformatorhuisje is eveneens een verblijfsobject.




Een niet-betreedbaar transformatorhuisje is geen pand (zie voor meer details het hoofdstuk over pandafbakening) en geen verblijfsobject.

De gebouwen voor telecommunicatie, die als pand zijn afgebakend, zijn tevens verblijfsobjecten. Dit geldt voor telefooncentrales en straalzendentorens. Opstelpunten, straalzendmasten, versterkerkasten, kabelverdelerhuisjes en GSM-masten zijn geen pand en geen verblijfsobject.

Het hoofdpand van een waterzuiveringsinstallatie wordt als verblijfsobject afgebakend. Het hoofdpand van een waterleidingstation of een gasdistributiestation wordt tevens als verblijfsobject afgebakend. Een ondergrondse of bovengrondse onderbemaling die als pand is afgebakend, is ook een verblijfsobject. Ondergrondse onderbemalingen die niet als pand zijn afgebakend, zijn dus ook geen verblijfsobject.

Een gemaal dat als pand is afgebakend is tevens een verblijfsobject.

	<p>Transformatorhuisje</p> <p>Een betreedbaar transformatorhuisje met normale toegangsdeur(en) vormt een verblijfsobject.</p> <p>De hedendaagse prefab transformatorhuisjes waar onderhoud van buitenaf plaats vindt, zijn <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Telefooncentrale</p> <p>Een telefooncentrale is een verblijfsobject.</p>

	<p>Straalzendertoren</p> <p>Een straalzendertoren is een verblijfsobject.</p>
 	<p>Telefooncentrale</p> <p>Een telefooncentrale is een verblijfsobject.</p>
	<p>Waterzuiveringsinstallatie</p> <p>Het hoofdgebouw van een waterzuiveringsinstallatie is een verblijfsobject.</p>

	<p>Hoofdgemaal</p> <p>Een hoofdgemaal is een verblijfsobject.</p>
	<p>Onderbemaling</p> <p>Een onderbemaling, die als pand is afgebakend is tevens een verblijfsobject.</p>

3.4.5

Verkeer en vervoer

Bij de beschrijving van de pandafbakening van stationsgebouwen (zowel bus-, metro-, tram-, als treinstationsgebouw) is aangegeven, wanneer stations al dan niet als pand worden afgebakend.

Stationsgebouwen, die niet als pand zijn afgebakend, zijn per definitie ook geen verblijfsobject: bijvoorbeeld een wachtruimte op een perron is geen verblijfsobject. Een ondergronds metrostation is altijd één pand en één verblijfsobject (als het ondergrondse metrostation meerdere ingangen heeft, kan er overigens sprake zijn van een oofdadres en meerdere nevenadressen).

In grote stations bevinden zich veelal winkels, kiosken en dergelijke. Deze objecten vormen eveneens een verblijfsobject als ze een eigen afsluitbare toegang hebben (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte). Bekeken vanuit de winkels en kiosken in het station functioneert de hal van het station als gedeelde verkeersruimte. Dat betekent dat winkels in stationshallen in het algemeen als verblijfsobject worden afgebakend.

Een parkeergarage, die als pand is afgebakend is tevens een verblijfsobject. Ook een gezamenlijke garage onder een flatgebouw is een verblijfsobject mits deze afsluitbaar is.

	<p>Stationsgebouw / NS-stationsgebouw / busstationsgebouw / tramstationsgebouw / metrostationsgebouw</p> <p>Een stationsgebouw, dat een pand is, is tevens een verblijfsobject.</p> <p>Bevinden zich bedrijven of winkels in het station, dan vormen deze eveneens een verblijfsobject als ze een eigen afsluitbare toegang hebben (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).</p>
	<p>Parkeergarage</p> <p>Een parkeergarage die als pand is afgebakend is een verblijfsobject.</p>

3.4.6

Winkels

Ervan uitgaande dat elke winkel een eigen afsluitbare toegang heeft (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte), vormt elke winkel een afzonderlijk verblijfsobject.

Veelal bevinden winkels zich onder woningen of flatgebouwen. Voor de pandafbakening en de verblijfsobjectafbakening maakt dit geen verschil. De panden worden afgebakend zoals dat is voorgeschreven en de winkels zijn ook hier afzonderlijke verblijfsobjecten. Ook een kiosk die als pand afgebakend is, is een verblijfsobject.

Een autoshowroom is een bijzondere vorm van een winkel en wordt op dezelfde wijze afgebakend.

Een complicatie kan zich voordoen als onder een aantal (oorspronkelijk afzonderlijke) panden muren op de begane grond zijn doorgebroken om daar winkelruimte te creëren (bijvoorbeeld een supermarkt op de begane grond van een flatgebouw). De oorspronkelijke indeling in panden blijft van kracht. De winkel wordt als één verblijfsobject onderscheiden. Er kan zo een n-op-m relatie tussen pand en verblijfsobject ontstaan.

	<p>Kiosk</p> <p>Elke kiosk, die als pand is afgebakend, is tevens een verblijfsobject.</p>
	<p>Winkel</p> <p>Een winkel onder een woning is een verblijfsobject.</p>
	<p>Winkel in overdekt winkelcentrum</p> <p>Een winkel in een overdekt winkelcentrum is een verblijfsobject.</p>
	<p>Winkel in winkelstraat</p> <p>Een winkel in een winkelstraat is een verblijfsobject.</p>

	<p>Winkel op een loopbrug</p> <p>Een winkel op een loopbrug is een verblijfsobject.</p>
---	--

3.4.7

Praktijkruimten

Een vrijstaande praktijkruimte van huisarts, tandarts of voor fysiotherapie is altijd een verblijfsobject als dit als pand is afgebakend.

Vaak zijn praktijkruimten van huisarts of tandarts inpandig in bijvoorbeeld het woonhuis van de huisarts of tandarts; in dat geval wordt de praktijkruimte alleen dan als verblijfsobject afgebakend als de ruimte beschikt over een eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte). Beschikt de ruimte niet over een dergelijke eigen toegang dan is de ruimte geen verblijfsobject.

	<p>Huisartsenpraktijk / tandartsenpraktijk / fysiotherapiepraktijk</p> <p>Een praktijkruimte vormt een afzonderlijk verblijfsobject, mits deze een eigen afsluitbare toegang heeft (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).</p> <p>Een inpandige praktijkruimte zonder eigen toegang is geen afzonderlijke verblijfsobject.</p>
---	--

3.4.8

Agrarische objecten

Een boerderij is een boerenbedrijf met meestal één of meer bijgebouwen en omliggend land, van waaruit agrarische activiteiten worden ondernomen. De boerderij heeft vrijwel altijd tevens woonvoorzieningen.

Het hoofdgebouw van de boerderij is een verblijfsobject. Veelal bestaat dit hoofdgebouw uit een woongedeelte en een agrarisch gedeelte (bijvoorbeeld een stal). Dit agrarische gedeelte wordt beschouwd als dienstbaar en wordt niet als afzonderlijk verblijfsobject onderscheiden. Dat geldt ook als de bedrijfsvoering van het boerenbedrijf bijvoorbeeld in een maatschap wordt gevoerd. Er worden bij de boerderij alleen dan extra verblijfsobjecten onderscheiden als er sprake is van een object (of objecten) dat

volledig aan de definitie voor verblijfsobjecten voldoet, bijvoorbeeld een zelfstandige boerderij woning of een zelfstandig bedrijf. Bij meervoudige bewoning zijn er meer verblijfsobjecten, mits deze beschikken over een eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).

Ook bij een manege en een viskwekerij wordt het hoofdgebouw als verblijfsobject afgebakend of eventueel als meerdere verblijfsobjecten bij meervoudige bewoning.

Een stal, (boeren)schuur, kas of schaapskooi, wordt beschouwd als bijgebouw en wordt niet afgebakend als verblijfsobject.

Uitzondering zijn daarbij stallen, schuren, kassen, garageboxen en schaapskooien, die niet in de nabijheid van de bijbehorende boerderij of woning staan en waarvan niet duidelijk is bij welke boerderij deze objecten horen. Deze stallen en schuren worden wel als verblijfsobject afgebakend. Als er sprake is van meer afgelegen stallen/schuren/kassen bij elkaar wordt bij deze stallen/schuren/kassen één object als verblijfsobject afgebakend als deze functioneel bij elkaar horen; anders worden meer verblijfsobjecten afgebakend.

	<p>Boerderij</p> <p>Een boerderij is een verblijfsobject.</p>
---	--

3.4.9



Voorzieningen

Er zijn talloze voorzieningen, in de breedste zijn van het woord, die gehuisvest zijn in panden, die veelal de naam van de voorziening aangeven. De ruimten waarin deze voorzieningen gehuisvest zijn, worden afgebakend als afzonderlijke verblijfsobjecten.

Het betreft onder andere:

postkantoor	postsorteerbedrijf
brandweerkazerne	school
regionaal opleidingscentrum (ROC)	brugwachtershuisje
gerechtsgebouw	crematorium
distributiegebouw (voor goederen)	

Congrescentra zijn in het algemeen in grote gebouwen (congresgebouwen) met diverse grote zalen. In het algemeen is een congrescentrum één verblijfsobject.

	<p>Brugwachtershuisje</p> <p>Een brugwachtershuisje is een verblijfsobject.</p>
	<p>School</p> <p>Een school is een verblijfsobject.</p>

3.4.10

Bijzondere objecten

Een aantal objecten valt buiten de voornoemde categorieën. Deze worden hier behandeld.

Een molen vuurtoren of watertoren is een zelfstandige ruimte die als verblijfsobject afgebakend wordt, mits deze beschikt over een eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).

Een loods wordt beschouwd als bijgebouw en wordt niet als verblijfsobject afgebakend, tenzij er sprake is van een zelfstandige gebruiksfunctie

In multifunctionele gebouwen wordt elke afsluitbare eenheid, die toegankelijk is vanuit de gedeelde verkeersruimte, als verblijfsobject afgebakend.

Datum
Titel

12 september 2011
Objectenhandboek Zwolle



Molen

Een molen is een verblijfsobject.

3.5 Niet-bedrijfsmatige of woon-objecten

3.5.1 Garageboxen

Garageboxen worden niet als verblijfsobjecten afgebakend; er zijn echter twee uitzonderingen.

Uitzondering 1. Een garagebox die in gebruik is als zelfstandige woonruimte of als bedrijfsruimte en beschikt over een eigen toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte), wordt wel als verblijfsobject afgebakend. De afbakening als verblijfsobject vindt plaats als de gemeente via één van de werkprocessen (zoals vergunningen en WOZ) erachter komt, dat sprake is van een woonfunctie of bedrijfsmatige functie of als de burger hier om vraagt. Van de gemeente wordt niet verwacht dat deze actief onderzoek gaat plegen.

Uitzondering 2. Een garagebox die zo gelegen is dat niet duidelijk is bij welk woonobject deze hoort, wordt eveneens wel als verblijfsobject afgebakend. Dit laatste geldt voor garageboxen die deel uitmaken van series garageboxen en voor garageboxen onder galerijflatgebouwen.

Een garagebox die niet als pand of als deel van een pand is afgebakend, is nooit een verblijfsobject.



3.5.2 Sportgebouwen

De meeste sportgebouwen zijn verblijfsobjecten.

Voorbeelden zijn een clubhuis, fitnesscentrum, sportcentrum, sporthal en een zwembad. Van een stadion worden die delen, die als pand zijn afgebakend, ook als één of meer verblijfsobjecten afgebakend.

3.5.3 Uitgaansleven

De meeste uitgaansgebouwen zijn verblijfsobjecten. Voorbeelden zijn een bioscoop, cinema, concertgebouw, evenementenhal, expositiehal, museum en een schouwburg.

3.5.4 Recreatieve objecten (geen sport)

Een hotel of pension of restaurant is een verblijfsobject. Een vakantiehuisje of vakantiebungalow is een verblijfsobject, mits deze ook een pand is. Ook vakantiehuisjes op bungalowparken worden als afzonderlijke verblijfsobjecten afgebakend.

Een camping is als zodanig (geen pand en) geen verblijfsobject. Gebouwen op de camping (receptie, winkels) kunnen verblijfsobjecten zijn als ze deel uitmaken van een pand en beschikken over een eigen afsluitbare toegang (vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte).

	<p>Hotel</p> <p>Een hotel is een verblijfsobject.</p>
	<p>Restaurant</p> <p>Een restaurant is een verblijfsobject.</p>
	<p>Vakantiehuisje in bungalowpark</p> <p>Een vakantiehuisje in een bungalowpark is een verblijfsobject.</p>

3.5.5

Overige recreatieve gebouwen

De meeste “overige” recreatieve gebouwen zijn verblijfsobjecten. Voorbeelden zijn een bibliotheek, buurtcentrum, kinderboerderij en een wijkcentrum.

	<p>Bibliotheek</p> <p>Een bibliotheek is een verblijfsobject.</p>
	<p>Kinderboerderij</p> <p>Een kinderboerderij is een verblijfsobject.</p>

3.5.6

Gebedshuizen

Een gebedshuis zoals dom, kapel, kerk, moskee of synagoge is een verblijfsobject, mits het ook een pand is.

Eventuele aangebouwde delen zoals een eventuele pastorie of winkels in de hoeken van een dom zijn in het algemeen afzonderlijke verblijfsobjecten.

	<p>Kerk, Kapel, Dom, Synagoge, Moskee</p> <p>Een kerk, kapel, dom, synagoge of moskee is een verblijfsobject.</p>
---	--

4 Geen pand en geen verblijfsobject

Onderstaand volgt een lijst met voorbeelden van gebouwen, die niet voldoen aan de definitie van pand zoals die wordt gehanteerd binnen de basisregistratie gebouwen. Deze gebouwen worden dus niet opgenomen in de basisregistratie gebouwen. Deze objecten zijn geen pand en dus ook geen verblijfsobject.

Geen pand en geen verblijfsobject zijn:

Afvalstortkoker
Bunker
C2000-mast
Garagebox aan woning
Garagebox in woning
GSM-mast
Hoogspanningsmast
Jachthaven
Lichtmast
Monumentale pomp
Niet betreedbare onderbemaling
Niet-betreedbaar rioolgemaal
Niet-betreedbaar transformatorhuisje
Niet-verankerde kiosk
Openbaar toilet
Pinautomaat
Prefab schuur
Stacaravan
Stuw
Terrein
Tourcaravan
Tribune
UMTS-mast
Volkstuin
Wachtruimte op perron
Windturbine



**Geen pand en geen verblijfsobject:
Aanbouw**

Een aanbouw aan een woning is geen pand en geen verblijfsobject.

Het gebouw als geheel vormt één pand.

	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Afvalstortkoker</p> <p>Een afvalstortkoker is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Bunker</p> <p>Een vrijstaande bunker (in de zin van een ingegraven betonnen verdedigingsstelling) is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Garagebox aan woning</p> <p>Een garagebox aan een woning is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> afzonderlijk verblijfsobject.</p>

	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Garagebox in woning</p> <p>Een garagebox in een woning is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: GSM-mast, C2000-mast, UMTS-mast</p> <p>Een GSM-mast, een C2000-mast of een UMTS-mast is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Hoogspanningsmast</p> <p>Een hoogspanningsmast is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>

	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Prefab schuur</p> <p>Een prefab houten schuur (zoals verkrijgbaar bij bouwmarkten) is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Jachthaven</p> <p>Een jachthaven is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Monumentale pomp</p> <p>Een monumentale is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>

	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Niet-betreedbare onderbemaling</p> <p>Een niet-betreedbare onderbemaling is geen pand en geen verblijfsobject. Een onderbemaling wordt als niet-betreedbaar beschouwd als zich bovengronds geen verticale toegangsdeur en betreedbare ruimte bevindt.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Niet-betreedbaar rioolgemaal</p> <p>Een niet-betreedbaar rioolgemaal is geen pand en geen verblijfsobject. Een rioolgemaal wordt als niet-betreedbaar beschouwd, als zich bovengronds geen verticale toegangsdeur en betreedbare ruimte bevindt.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Niet-betreedbaar transformatorhuisje</p> <p>Een niet-betreedbaar transformatorhuisje is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Niet-verankerde kiosk</p> <p>Kiosken die niet duurzaam (structureel) met de aarde verbonden zijn, zijn geen pand en geen verblijfsobject.</p>

	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Openbaar toilet</p> <p>Een openbaar toilet is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p> <p>Een toiletgebouw van grotere omvang (ter grootte van een garagebox of groter) is wel een pand.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Pinautomaat</p> <p>Een pinautomaat is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p> <p>Noot: het bankgebouw op de foto is wel een pand en een verblijfsobject inclusief de pinautomaat. De pinautomaat is echter geen afzonderlijk (pand en) verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Pinautomaat</p> <p>Ook een vrijstaande pinautomaat is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>

	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Stacaravan</p> <p>Ook een stacaravan is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Stuw</p> <p>Een stuw is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: Terrein</p> <p>Een terrein is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>
	<p>Geen pand en geen verblijfsobject: (Tour)caravan</p> <p>Ook een tourcaravan is <u>geen</u> pand en <u>geen</u> verblijfsobject.</p>



**Geen pand en geen verblijfsobject:
Tribune**

Een tribune is geen pand en geen verblijfsobject.



**Geen pand en geen verblijfsobject:
Volkstuin**

Een volkstuin is geen pand en geen verblijfsobject.



**Geen pand en geen verblijfsobject:
Wachtruimte op perron**

Een wachtruimte op een perron is geen pand en geen verblijfsobject.



**Geen pand en geen verblijfsobject:
Windturbine**

Een windturbine is geen pand en geen verblijfsobject.

5 Standplaatsen en ligplaatsen

Een **LIGPLAATS** is een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.

Een **STANDPLAATS** is een door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon -, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

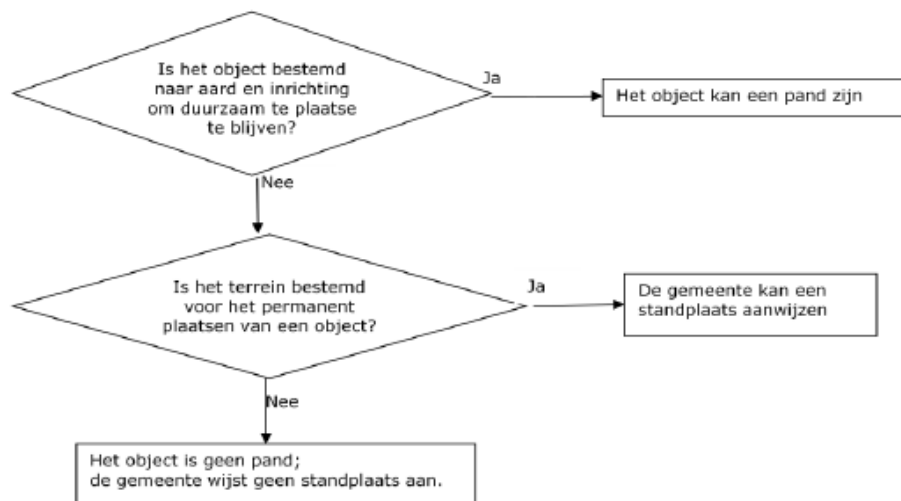
5.1 Inleiding afbakening standplaatsen en ligplaatsen

Standplaatsen en ligplaatsen zijn plaatsen, die door de gemeente aangewezen zijn voor een bepaald gebruik, namelijk voor het afmeren dan wel plaatsen van een vaartuig respectievelijk ruimte, die geschikt is voor woon -, bedrijfsmatige -of recreatieve doeleinden. In het algemeen betreft dit plaatsen voor woonboten en stacaravans.

5.1.1 Standplaatsen

In de definities voor standplaats is sprake van “bestemd voor permanent plaatsen”. Dat betekent, dat bijvoorbeeld seizoen- of jaarplaatsen op recreatieterreinen geen standplaatsen zijn.

Er kan verwarring ontstaan over het onderscheiden van objecten op recreatieterreinen. Onderstaande beslisboom kan daarin een hulpmiddel zijn.



Toelichting:

Voorwaarde om een object als pand af te bakenen is dat het object naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven (zie de toelichting op de definitie van pand). Als ook aan de rest van de definitie van pand is voldaan, is het object een pand. Het al dan niet permanente gebruik is niet van belang.

(Tour)caravans en stacaravans voldoen niet aan de voorwaarde “naar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven”.

Als een object niet naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven (zoals (tour)caravans en stacaravans), maar het betreffende terrein is bedoeld voor het permanent plaatsen van een object (waarbij aan de definitie van een standplaats is voldaan), kan de gemeente een standplaats aanwijzen.

Hierbij wordt primair gedacht aan woonwagens.

De beheerder van een recreatieterreinen heeft de vrijheid (al dan niet in overleg met bewoners) objecten op het recreatieterreinen te herordenen en de „plaatsen. te wijzigen. Daarom wordt aanbevolen terughoudend te zijn met het door de gemeente aanwijzen van standplaatsen op recreatieterreinen.

Een strandtent of strandpaviljoen wordt geplaatst op een door de gemeente aangewezen standplaats. In de meeste gevallen worden deze in de winter afgebroken en is er feitelijk geen sprake van “permanent plaatsen”, maar omwille de behoefte van de gebruikers van de gebouwenregistratie wordt hier een uitzondering gemaakt en wordt een locatie voor een strandtent of strandpaviljoen wel als standplaats aangemerkt.



Stacaravan/woonwagen

Een stacaravan/woonwagen is geen verblijfsobject.
De gemeente kan een (gedeelte van een) terrein als standplaats aanwijzen.



Strandtent/strandpaviljoen

Een strandtent/strandpaviljoen is geen verblijfsobject.
De gemeente kan (een gedeelte van) het terrein als standplaats aanwijzen.



Geen standplaats: Niet-verankerde kiosk

Een kiosk die niet naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven is geen pand en geen verblijfsobject.

Het betreffende (gedeelte van een) terrein wordt niet als standplaats benoemd.

Bijgebouwen bij standplaatsen worden op dezelfde wijze afgebakend als bijgebouwen bij panden.

5.1.2 Ligplaatsen

De hedendaagse woonboten lijken veelal meer op huizen dan op de klassieke woonboten. Ze worden veelal gebouwd volgens het bouwbesluit en kunnen zelfs een (drijvende) fundering hebben. Leveranciers bepleiten deze woonboten als onroerend goed te beschouwen en gebruiken benamingen als waterwoning.

Binnen de BAG is het geen criterium of een object al dan niet onroerend goed is. De genoemde waterwoningen worden in de BAG hetzelfde behandeld als woonboten: de gemeente kan, als aan de definitie is voldaan, een ligplaats aanwijzen.



Waterwoning

Een waterwoning is geen verblijfsobject. De gemeente kan een locatie als ligplaats aanwijzen.

Datum
Titel

12 september 2011
Objectenhandboek Zwolle



Woonboot

Een woonboot is geen verblijfsobject.
De gemeente kan een locatie als ligplaats
aanwijzen.