

Bouwen onder de nieuwe Wro

De inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft ook gevolgen voor de bouwvergunningsprocedure. Doelstelling van de nieuwe Wro is onder meer om procedures te vereenvoudigen en te verkorten. Een nobel streven, maar met de wijzigingen rondom de bouwvergunning is deze doelstelling voor althans de bouwvergunningsprocedure niet gehaald.

In Nederland mag men in beginsel niet bouwen of verbouwen zonder bouwvergunning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het bouwwerk is beoogd. In de Woningwet is geregeld hoe en wanneer een bouwvergunning kan/moet worden verleend en in welke (uitzonderings)gevallen zo'n bouwvergunning niet is vereist.

De afgelopen jaren heeft de Woningwet al veel wijzigingen ondergaan. Zo wordt sinds 1 januari 2003 onderscheid gemaakt tussen vergunningvrije bouwwerken, licht-vergunningplichtige bouwwerken en regulier vergunningplichtige bouwwerken. Per 1 april 2007 is de Woningwet opnieuw gewijzigd met als doel de handhaving van de bouwregelgeving te intensiveren en te vergemakkelijken. Dit om "bouwincidenten" zoals inzakkende parkeerdekken en instortende balkons zoveel mogelijk te voorkomen en om bij constatering van overtredingen voldoende mogelijkheden te hebben om (onder meer) tegen de bouwer en de eigenaar handhavend op te treden.

Een belangrijke wijziging was dat tegen een nieuwe eigenaar van een gebouw handhavend kan worden opgetreden voor overtredingen gepleegd door de vorige eigenaar.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft wederom wijzigingen van de Woningwet met zich meegebracht. Zo komt er vanaf 1 augustus 2008 een nieuw standaardformulier voor het indienen van een bouwaanvraag. Dit is een landelijk uniform formulier, dat wordt vastgesteld door de Minister van VROM. De wijzigingen ten opzichte van het huidige formulier zijn echter grotendeels redactioneel van aard. Nieuw is dat de aanvrager op het for-

niet alleen kan maar ook moet worden geweigerd waren al:

- a. strijd met Bouwbesluit 2003 (bouwtechnische vereisten);
- b. strijd met de gemeentelijke bouwverordening;
- c. strijd met redelijke eisen van welstand (uiterlijk van een bouwwerk);
- d. strijd met het bestemmingsplan;
- e. als het gaat om een monument en de monumentenvergunning (nog) niet is verleend;
- f. de wet BIBOB: sinds een paar jaar geldt ook nog dat een reguliere bouwvergunning kan worden geweigerd indien er ernstig gevaar bestaat dat de bouwvergunning mede zal worden gebruikt om strafbare feiten

"Sinds 1 juli 2008 zijn twee extra gronden gecreëerd voor weigering van een bouwvergunning."

mulier kan aangeven of al dan niet toestemming wordt gegeven voor het openbaar maken van bepaalde gegevens. Dit in verband met de bescherming van de privacy en het feit dat vanaf 1 juli 2008 ingediende bouwaanvragen en verleende bouwvergunningen, niet alleen in het plaatselijke krantje maar ook op internet worden gepubliceerd.

Belangrijker is dat sinds 1 juli 2008 twee extra gronden zijn gecreëerd voor weigering van een bouwvergunning. Gronden waarop een bouwvergunning

te plegen of om bijvoorbeeld uit gepleegde strafbare feiten verkregen geld te benutten. Deze weigeringsgrond is opgenomen in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (wet BIBOB). Van deze weigeringsgrond wordt steeds meer gebruikt gemaakt, zoals ingeval van de Amsterdamse sexclub Yab Yum.

Vanaf 1 april 2007 zijn de weigeringsgronden genoemd onder a en b gewijzigd, hetgeen voor de praktijk ingrijpende gevolgen heeft. Voorheen was

het zo dat een bouwvergunning moest worden geweigerd indien het bouwplan in strijd was met (onder meer) het Bouwbesluit of de bouwverordening. De verlening van een bouwvergunning impliceerde dan ook dat het vergunde bouwplan voldeed aan de voorschriften uit het Bouwbesluit en de bouwverordening. Indien achteraf bleek dat de verleende bouwvergunning hier toch mee in strijd was, ging de bouwvergunning in beginsel voor, hetgeen tot gevolg had dat de gemeente achteraf niet meer handhavend kon optreden.

Sinds 1 april 2007 is echter sprake van een zogeheten "aannemelijkheids-toets": de bouwvergunning moet worden geweigerd als niet *aannemelijk* is dat het bouwplan voldoet aan de bouwregelgeving. Indien nu achteraf blijkt dat de bouwvergunning strijdig is met de bouwregelgeving, is het nog maar de vraag of de gemeente niet meer handhavend kan optreden, omdat bouwvergunningverlening niet meer automatisch veronderstelt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2003 en de gemeentelijke bouwverordening.

Het college van burgemeester en wethouders kan in elk geval niet handhavend optreden indien de afwijking van het Bouwbesluit 2003 of de bouwverordening uitdrukkelijk blijkt uit de bouwaanvraag of de bijbehorende bouwtekeningen. Tegen een globaal en strijdig onderdeel uit een bouwplan kan de gemeente echter waarschijnlijk alsnog handhavend optreden. Dit betekent dat bij realisatie conform de bouwvergunning handhavend optreden toch mogelijk kan zijn, hetgeen een aantasting van de rechtszekerheid betekent.

Met name de toets aan het Bouwbesluit 2003 vergt deskundige kennis, die soms bij gemeenten ontbreekt. Bovendien is dit een tijdrovende aangelegenheid. Inmiddels is een

aantal (particuliere) bureaus gecertificeerd om de toets op het Bouwbesluit te verrichten. Het Ministerie van VROM bekijkt nu of wettelijk geregeld kan worden dat, indien een initiatiefnemer een erkend c.q. gecertificeerd bureau inschakelt om in plaats van de gemeente de toets op het Bouwbesluit 2003 te verrichten, de gemeente die toets dan niet opnieuw uitvoert.

De invoering van de nieuwe Wro leidt ertoe dat de weigeringsgrond onder d. wordt gewijzigd en dat er twee nieuwe, extra weigeringsgronden worden toegevoegd. Vanaf 1 juli 2008 is er niet alleen meer sprake van een toets aan het bestemmingsplan. Er kan ter plaatse ook een inpassingsplan (bestemmingsplan vastgesteld door provincie of Rijk) of een beheersverordening (lichte vorm van bestemmingsplan) gelden en in dat geval moet een bouwaanvraag daaraan worden getoetst. Nieuw is ook dat als ter plaatse een projectbesluit geldt de bouwaanvraag daaraan moet worden getoetst.

De eerste nieuwe weigeringsgrond houdt in dat een bouwvergunning moet worden geweigerd indien het gaat om een bouwplan dat in strijd is met de bij of krachtens een provinciale verordening of algemene maatregel van bestuur gestelde regels. Dergelijke regels worden vastgesteld als dat noodzakelijk is om te voorkomen dat de gronden of bouwwerken gedurende de periode dat nog geen bestemmingsplan of beheersverordening in werking is getreden, minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het doel van die verordening of algemene maatregel van bestuur (AMvB). Deze weigeringsgrond geldt nota bene reeds tijdens de termijn (van in beginsel één jaar) die de gemeente heeft om de provinciale verordening of AMvB in een bestemmingsplan of beheersverordening te implementeren.

De tweede nieuwe weigeringsgrond hangt samen met de door de "grond-exploitatiewet" (zie het artikel hierover in dit blad) geïntroduceerde figuur van het exploitatieplan. Een vergunning aangevraagd voor een bouwplan waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld, moet worden geweigerd indien dat bouwplan in strijd is met dat exploitatieplan of de daarin opgenomen eisen. Kortom, het wordt er met deze nieuwe weigeringsgronden niet eenvoudiger op.

mr. drs. H.A. (Erika) Samuels Brusse
Real Estate
T +31 (0)30 2121 538
E erika.samuelsbrusse@cms-dsb.com