

De bouwvergunning

Voor bouwen en verbouwen van een bouwwerk is vaak een vergunning nodig. Dat weten we wel. Wat een bouwwerk is, is niet altijd even duidelijk. Ook iets met wielen of bijvoorbeeld een container kan een bouwwerk zijn. Het moet gaan om een bouwsel van mensen, dat bedoeld is om enige tijd op een plaats in contact met de aarde te blijven. Het moet dus gaan om een 'gemaakt iets' dat enige tijd ergens blijft, niet drijvend in het water of zwevend in de lucht. Wat een bouwsel is, is evenmin niet altijd even duidelijk. Terreinverharding is het niet, waarschijnlijk omdat de overheid dan voor alle wegen bouwvergunningen moet vragen, maar een viaduct wel. Een hoop zand is het niet, maar weer wel als er bijvoorbeeld een keerwand in is verwerkt.

Als een bouwwerk als erg tijdelijk bedoeld is, moet dat wel objectief ergens uit afgeleid kunnen worden. Het zal niet geaccepteerd worden als verklaard wordt dat het 'echt waar' de bedoeling is dat het gebouwde pand maar vier maanden blijft staan. De periode die bepalend is voor de bouwvergunningplicht is ongeveer zes maanden.

Toetsing

Als een bouwvergunning wordt aangevraagd, wordt door de gemeente, het College van Burgemeester en Wethouders, beoordeeld of een vergunning verleend moet worden. Er is inderdaad sprake van een plicht deze te verlenen of af te wijzen. De aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit en nog een aantal andere regelingen die vaak niet van toepassing zijn. Zo wordt er bijvoorbeeld bezien of sprake is van een beschermd monument. Als de aanvraag voldoet, moet de vergunning verleend worden. De gemeente heeft geen keuze. Anders wordt het als het bestemmingsplan de bouw niet toestaat. De gemeente kan dan met grote beleidsvrijheid besluiten het plan aan te passen, of een ontheffing te verlenen, of niet. Een ander aspect dat vaak voor hoofdpijn zorgt, is 'de welstands-toets'. De welstandscommissie moet aan de hand van de gemeentelijke welstandsnota beoordelen of het plan visueel in de omgeving past, dus of het wel 'mooi' is. De gedachten hierover lopen vaak uiteen en de aanvrager kan alleen zijn gelijk halen als een deskundige het oordeel van de commissie bestrijdt.

Voor projectjes in en om het pand heeft het ministerie van VROM op haar website (www.vrom.nl/bouwvergunningen_online) een handig programmaatje waarmee met wat invulwerk gekeken kan worden of ook daarvoor een bouwvergunning nodig is.

Eigendomsverhoudingen

Als een bouwvergunning is verkregen, geeft dat nog niet in alle gevallen de bevoegdheid te bouwen. De vergunning heeft bijvoorbeeld niets te maken met eigendomsverhoudingen. Iemand kan bij wijze van spreken een bouwvergunning krijgen om in de tuin van de buurman te bouwen. Deze hoeft dit natuurlijk niet toe te laten. Ook mag op grond van het burendrecht niet een raam binnen twee meter van de erfgrans uitkijkend over het buurterf geplaatst worden terwijl daar wel een bouwvergunning voor verleend kan worden.

Ook is een wijd verbreid misverstand dat een bouwvergunning een soort kwaliteitscontrole inhoudt. De bouwvergunning is bedoeld om derden te beschermen, niet de bouwer. Als een vergund aanbouwtje verzakt en het gevelblad meetrokt is de gemeente niet aansprakelijk voor de schade van de bouwer, misschien wel voor de schade van de buurman.

Luchtfoto's

De ervaring leert dat wij Nederlanders ondernemend en vaak ondeugend zijn. Er wordt vaak zonder bouwvergunning geklust in de hoop dat niemand het ziet. U moet echter wel weten dat door de overheid op gezette tijden over het hele land luchtfoto's worden gemaakt. Daarop valt de uitbreiding

van de schuur achter een woning echt wel op, terwijl het van de weg niet te zien is. Als de relatie met de buurman niet goed is of een schoonzus jaloers is, is een melding aan de gemeente ook snel gemaakt. Burenruzies worden vaak langs de weg van de gemeente uitgevochten.

De gevolgen van betrapting kunnen groot zijn. Als de vergunning te verlenen is kan deze alsnog verkregen worden. Er is dan weinig aan de hand, behalve dat bouwen zonder vergunning een strafbaar feit is dat bestraft kan worden met een boete van maximaal € 18.500 of een gevangenisstraf van maximaal 6 maanden. Als er sprake is van opzet zelfs met een boete van € 74.000 of 6 jaren gevangenisstraf. Het strafrecht wordt niet vaak ingezet, maar de straffen zijn serieus genoeg om rekening mee te houden.

Sommige gemeentes heffen ook aanzienlijk hogere leges bij vergunningverlening achteraf, soms tot € 3000 extra.

Als de vergunning niet verleend kan worden, moet het gebouwde afgebroken worden. Er zijn uiteraard uitzonderingen maar die zijn zeer zeldzaam. De gemeente kan de bouwer hiertoe met een dwangsom dwingen en kan zelfs overgaan tot afbraak op kosten van de overtreder. Dit is niet alleen jammer van de moeite. De gehoopte waardeverhoging van de woning wordt bijvoorbeeld gemist, maar ook moet de eventuele financiering van de verbouwing toch afbetaald worden. Helemaal vervelend wordt het als het gebouwde als onderpand in een hypotheek diende.

Overigens geldt het bovenstaande niet alleen voor de bouwer. Het geldt allemaal ook voor degene die een niet vergund bouwwerk in stand houdt. Het is dus verstandig als u een pand koopt, in elk geval als die verbouwd is, toch maar even de bouwvergunningen op te vragen voor u tekent.

Mr Ruurd Van Eck,
JPR Advocaten