

Vergunningvrij bouwen

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De politiek heeft besloten om deze wet in te voeren omdat deze moet leiden tot een lagere regeldruk. Zo heeft de Wabo een aantal wetten samengevoegd, is het mogelijk geworden om meer bouwwerken vergunningvrij op te richten, de procedures die samenhangen met het aanvragen van een vergunning zijn vereenvoudigd en de termijnen zijn korter geworden.

Casus (deel 1)

Meneer De Groot heeft een mooie rijtjeswoning midden in Bergeijk. Na een paar jaar bedenkt hij zich dat de woonkamer toch wel erg klein is. Hij wil daarom graag een uitbouw realiseren aan de achterzijde van zijn woning.

Regelgeving

De Wabo bevat algemene regels en procedurele regels omtrent vergunningverlening. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is dit nader uitgewerkt. Bijlage twee van het Bor bepaalt precies wat vergunningvrij gebouwd kan worden en waarvoor een vergunning aangevraagd moet worden. Andere regelgeving die van belang is, is het geldende bestemmingsplan van de gemeente.

De twee belangrijkste artikelen uit het Bor zijn artikel 2 en artikel 3. Alle bouwwerken die genoemd staan in artikel 2 van het Bor mogen gebouwd worden zonder vergunningen. De bouwwerken die genoemd worden in artikel 3 van het Bor mogen gebouwd worden zonder vergunning voor het onderdeel bouwen. Als de voorgenomen bouwwerkzaamheden in strijd zijn met het bestemmingsplan is er echter wel een vergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Casus (deel 2)

Meneer De Groot kan zijn uitbouw zonder vergunningen bouwen als hij voldoet aan de eisen uit artikel 2 van het Bor. Dit betekent dat de uitbouw onder de scheidingsconstructie met de tweede verdieping blijft, minder dan 2,5 meter diep is en minder dan 4 meter hoog is. Meneer De Groot wil echter liever een grotere uitbouw van 4 meter diep en 4,5 meter hoog. Het bestemmingsplan bepaalt dat dit mogelijk is met een binnenplanse ontheffing/ vergunning voor een planologische afwijking. Dit wil zeggen dat in het bestemmingsplan zelf staat dat de gemeente in bepaalde gevallen een vergunning kan afgeven voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Indienen van een aanvraag

U kunt tegenwoordig uw aanvraag om een vergunning aanvragen via de website www.omgevingsloket.nl. Op deze website kunt u meteen ook een eerste inschatting maken of het door u aangevraagde bouwwerk vergunningvrij is. Als u niet beschikt

Deze publicatie is eigendom van **Knegtmans & van de Wouw Advocaten** | www.knegtmansvandewouw.nl

over internet kunt u contact opnemen met de gemeente en verzoeken om een schriftelijk aanvraagformulier. De gemeente heeft acht weken de tijd om de aanvraag te behandelen.

Weigering omgevingsvergunning?

Het kan zo zijn dat de gemeente besluit om u geen vergunning te verlenen. In dat geval heeft u zes weken de tijd om bezwaar aan te tekenen nadat het besluit tot weigering is verzonden. Dit bezwaarschrift wordt beoordeeld door een onafhankelijke bezwaarschriftencommissie. Deze commissie adviseert de gemeente. De gemeente neemt vervolgens een beslissing op het bezwaarschrift. Dit kan betekenen dat u alsnog een vergunning krijgt. Dit kan ook betekenen dat de gemeente het standpunt handhaaft dat de vergunning terecht geweigerd is. In dat laatste geval kunt u nog in beroep gaan bij de rechtbank.

Bezwaarschriftenprocedures kunnen behoorlijk gecompliceerd zijn. Bovendien is het zo dat de gemeente maar ook een bezwaarschriftencommissie enkel naar de juridische kant van een zaak kijkt. Het is daarom van belang om tijdig een rechtsbijstandverlener in te schakelen!

Knegtmans & Van de Wouw Advocaten is o.a. gespecialiseerd in contractenrecht. In een gratis gesprek of tijdens het gratis spreekuur op dinsdagavond in Bladel en op donderdagavond in Westerhoven van 17.00 tot 18.00 uur geven wij u graag meer advies en informatie. U kunt ons bereiken op telno. 040-2076076 in Westerhoven en op telno. 0497-383868 in Bladel. www.knegtmansvandewouw.nl