

Laat vergunningvrij deel weg uit de vergunningaanvraag!

Bouwplannen die uit meer delen bestaan maar waarvoor één vergunning is aangevraagd, zijn vergunningplichtig als ze functioneel en bouwkundig ook bij elkaar horen. De rechter heeft hierover onlangs een interessante uitspraak gedaan.

Knip in het bouwwerk

Aanbouw vergunningvrij. Stel, uw cliënt wil zijn kelder vergroten en daarbovenop een aanbouw plaatsen die de woonkamer vergroot. Hoe zit het dan met het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen? Onder voorwaarden is een aanbouw aan de woonkamer vaak vergunningvrij. Hiervoor geldt onder andere dat de aanbouw dan, als bijbehorend bouwwerk, op de grond moet worden geplaatst.

Functioneel en bouwkundig. Het kenmerk dat tot op heden doorslaggevend was dat een bouwwerk, ook al bestond dat uit twee delen, functioneel en bouwkundig te scheiden moest zijn. In dergelijke gevallen mocht de gemeente dan een knip maken in het bouwwerk en een gedeelte als bouwvergunningvrij bestempelen. Alleen voor het overgebleven gedeelte was dan een vergunning noodzakelijk. Dit was de lijn die de Raad van State, onze hoogste bestuursrechter, tot voor kort volgde en nog bevestigde in haar uitspraak van 01.05.2013 (RVS:2013:BZ9102).

Rechter kiest nieuwe lijn

Eén aanvraag. Onze hoogste bestuursrechter heeft nu, 28.05.2014 (RVS:2014:1897), echter klip en klaar uitgesproken dat doorslaggevend is of een bouwwerk dat misschien uit meerdere delen bestaat al of niet in één vergunningsaanvraag is aangevraagd. Daarbovenop geldt dan ook nog de eis dat sprake moet zijn van een bouwwerk dat functioneel en bouwkundig niet te scheiden is.

Wat was er aan de hand? Een inwoner van Hilversum had bij de gemeente een aanvraag voor

De Raad van State heeft onlangs uitgesproken dat bouwplannen die uit meerdere delen bestaan, maar waarvoor één aanvraag is ingediend, als één geheel moet worden

een omgevingsvergunning voor bouwen ingediend voor het vergroten van een bestaande kelder en tevens voor het uitbreiden van een woonruimte die boven de uit te breiden kelder lag.

Gemeente: aanbouw vergunningvrij. De gemeente ging gemakshalve uit van het feit dat de aanbouw bovengronds vergunningvrij was en dat alleen voor de kelder een omgevingsvergunning noodzakelijk zou zijn.

Buurman in het geweer. De buurman pikte dit niet en maakte eerst bezwaar en stapte vervolgens voor een beroepschrift naar de rechter. Nadat hij ook daar nul op het rekest had gekregen ging hij in hoger beroep.

Bouwplan in zijn geheel aangevraagd. De Raad van State stelde uiteindelijk de buurman in het gelijk. *‘Nu het bouwplan in zijn geheel is aangevraagd, dus zowel de kelder als de aanbouw bovengronds, en het bouwplan in functioneel en bouwkundig opzicht niet in onderdelen te scheiden is, geldt dat de aanbouw bovengronds ook vergunningplichtig is’,* aldus de Raad van State. Het enkele feit dat het bouwplan in zijn geheel is aangevraagd, maakt in deze uitspraak het verschil ten opzichte van de uitspraak van 1 mei 2013 waarin het nog wel mogelijk was om een knip aan te brengen tussen twee delen van een bouwplan.

Tip. In deze casus was de uitspraak ten nadele van de eigenaar van het pand, omdat hij een vergunningvrij gedeelte tezamen met een vergunningplichtig gedeelte had aangevraagd. Let er dus op of uw bouwplan niet een gedeelte bevat dat vergunningvrij is. Is dat het geval, laat dat deel dan buiten de aanvraag.

beoordeeld. Ook als een deel anders vergunningvrij was geweest. Treed hierover tijdig in overleg met de gemeente en laat indien mogelijk dit deel buiten de aanvraag.