



MR. RAOUL MEESTER VAN HET AMSTERDAMSE ADVOCATEN-KANTOOR MEESTER IS GESPECIALISEERD IN HORECARECHT. IN DEZE TWEEMAANDELIJKS VERSCHIJNENDE RUBRIEK VERTELT HIJ OVER JURIDISCHE PROBLEMEN WAAR HORECA-ONDERNEMERS MEE TE MAKEN HEBBEN. HIJ BASEERT ZICH ONDER MEER OP ZAKEN DIE HIJ TEGENKOMT IN ZIJN EIGEN PRAKTIJK. TEL. (020) 409 55 55. WWW.MEESTERMEESTER.NL

HAKEN EN OGEN AAN DE BOUWVERGUNNING

Hoewel lang niet iedere ondernemer direct de behoefte heeft zijn bedrijf te verbouwen, is het handig enigszins op de hoogte te zijn van de zaken die bij een toekomstige verbouwing een rol kunnen spelen.

val getoetst aan het bestemmingsplan en de welstandseisen. Alleen voor reguliere bouwvergunningen is een advies van de welstandsc commissie verplicht. In tegenstelling tot lichte bouwvergunningen worden reguliere bouwvergunningen getoetst aan alle eisen en voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke verordening.

VERGUNNINGSVRIJ

Sommige verbouwingswerkzaamheden zijn vergunningsvrij en hoeven niet meer gemeld te worden. Daaraan is een aantal voorwaarden verbonden, dat te maken heeft met de grootte of afmeting en de plaats van het bouwwerk. Aan de voor- en zijkant van een pand mag bijvoorbeeld minder snel vrij van bouwvergunning worden gebouwd dan aan de achterkant van een pand.

Als de voorgenomen bouwactiviteit óf het beoogde gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, moet om vrijstelling op het bestemmingsplan worden verzocht.

In dergelijke situaties is het verstandig hierover uitvoerig vooroverleg te voeren met de gemeente en een deskundige in schakelen. Op die wijze kunt u vrij snel te weten komen wat het stand-



punt van de gemeente is over uw plannen, zonder dat u al veel kosten heeft moeten maken.

Een aanvraag voor een bouwvergunning moet worden ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders van uw gemeente. Uiteraard is het verstandig u hierin door een architect of deskundige te laten bijstaan.

aangevraagd. Als u deze niet aanvraagt en toch overgaat tot wijziging van het concept van uw bedrijf, bestaat de mogelijkheid dat de gemeente hiertegen optreedt. Ook hier geldt dat het beter is voorafgaand aan de voorgenomen wijziging van het bedrijf contact over uw plannen op te nemen met de gemeente.

Tegen de eventuele weigering een bouwvergunning te verlenen, kunt u een bezwaarschrift indienen. U kunt zich hierin laten bijstaan door een deskundige.

Bij aanvragen voor regulier vergunningplichtige bouwwerken geldt voor de gemeente een beslistermijn van twaalf weken. Bij een licht bouwvergunningplichtig bouwwerk moet de gemeente binnen zes weken laten weten of de bouwvergunning aan u wordt verleend. De termijnen beginnen te lopen op de dag dat de gemeente de aanvraag om een bouwvergunning ontvangt. Deze termijn kan eenmaal worden verlengd met nog eens zes weken.

Als niet binnen de genoemde termijnen een beslissing wordt genomen op de aanvraag, is deze van rechtswege verleend. Met andere woorden, u mag de bouwvergunning dan als verleend beschouwen. Dit geldt echter niet voor situaties waarin het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan of in situaties waarin er nog parallel aan deze aanvraag een aanvraag voor een milieuvergunning loopt.

BEZWAAR

Als een bouwvergunning is verleend, staat voor belanghebbenden (zoals omwonenden) gedurende zes weken de mogelijkheid open hiertegen bezwaar aan te tekenen. Als er bezwaar is ingediend, betekent dit dat het College van B en W haar besluit om de bouwvergunning te verlenen moet heroverwegen. Tegen de uitkomst daarvan bestaat weer de mogelijkheid om beroep bij de rechtbank in te dienen. Al met al kan een dergelijke procedure veel tijd in beslag nemen. Zolang nog bezwaar of (hoger) beroep loopt tegen een bouwvergunning, is deze niet onherroepelijk. Het is vaste rechtspraak dat de houder van

een bouwvergunning die al met bouwen begint zonder dat de bouwvergunning onherroepelijk is, handelt op eigen risico.

Als u dus gaat (ver)bouwen en nadien komt vast te staan dat de bouwvergunning niet aan u had mogen worden verleend, dan kunt u in principe niet de gemeente aanspreken voor de door u geleden schade. Dit geldt zelfs als de gemeente aantoonbaar een fout heeft gemaakt. Het is dan ook verstandig om, nadat de bouwvergunning aan u is verstrekt, te wachten tot de bezwaartermijn van zes weken is verstreken. Als er geen bezwaren zijn ingediend, kunt u veilig starten met bouwen. Aan de aanvraag bouwvergunning zijn relatief hoge legeskosten verbonden, die meestal zijn gebaseerd op het percentage van de bouwkosten. De leges die uw gemeente mag vragen, zijn geregeld in de gemeentelijke legesverordening. Als u gaat bouwen, heeft u vaak nog meer vergunningen nodig. Denk aan een sloop-, kap- of uitritvergunning. Het is verstandig ook hierover contact op te nemen met de gemeente.

TIPS

- GA ALTIJD NA IN HOEVERRE TOEKOMSTIGE BOUWACTIVITEITEN OF GEWIJZIGD GEBRUIK BOUWVERGUNNINGPLICHTIG ZIJN.
- GA IN DERGELIJKE GEVALLEN ALTIJD NA IN HOEVERRE HET BESTEMMINGSPLAN DE VOORGENOMEN WIJZIGINGEN TOESTAAT.
- GA OOK NA OF SPRAKE IS VAN EEN MONUMENT EN/OF BESCHERMD STADSGEZICHT. DIT KAN CONSEQUENTIES HEBBEN.
- INDIEN U VAN PLAN BENT EEN PAND TE KOPEN, IS HET ALTIJD VERSTANDIG NA TE GAAN OF HET BESTAANDE BOUWWERK OF BEPAALDE DELEN DAARVAN ZIJN GEBOUWD VOLGENS EEN BOUWVERGUNNING. ZO NIET, DAN BESTAAT HET RISICO DAT DE GEMEENTE U VERPLICHT BIJVOORBEELD BEPAALDE DELEN VAN HET PAND IN DE EERDERE TOESTAND TE HERSTELLEN MIDDELS EEN ZOGENOEMDE AANSCHRIJVING. U KUNT UITERAARD IN DE KOOPVEREENKOMST VASTLEGGEN DAT DE AANSPRAKELIJKHEID VOOR DE AANWEZIGHEID VAN EEN BOUWVERGUNNING BIJ DE VERKOPER KOMT TE LIGGEN. HET IS ECHTER WEL ZO PRETTIG OM TE WETEN DAT GEBOUWD IS CONFORM DE BOUWVERGUNNING, ZODAT U NIET VOOR VERRASSINGEN KOMT TE STAAN DIE NADELIG KUNNEN ZIJN VOOR UW BEDRIJFSVOERING.
- TOT SLOT DIEN U ER REKENING MEE TE HOUDEN DAT ALS ZOU KOMEN VAST TE STAAN DAT GEBOUWD IS ZONDER DE BENODIGDE BOUWVERGUNNING OF ALS BIJ HET BOUWEN NIET CONFORM DE REGELS VAN HET BOUWBESLUIT IS GEBOUWD, ER EEN GROTE KANS IS DAT ER GEÉN GEBRUIKVERGUNNING KAN WORDEN VERLEEND. DIT GELDT OOK ALS DE GEMEENTE EEN AANSCHRIJVING HEEFT GEDAAN.