



Nieuwbouw

Deel 1: de wettelijke aspecten (Wabo)

In dit nummer van Grondig vindt u een aantal artikelen over bedrijven die duurzame en 'slimme' gebouwen hebben geplaatst. Nieuwbouw of het uitbreiden of vervangen van bestaande bebouwing kan en mag echter niet zonder een daartoe verleende bouwvergunning, conform artikel 40 van de Woningwet. Aangezien de voorbereiding nu eenmaal voorafgaat aan de bouw zelf volgt hier een overzicht van het wettelijke kader.

Op 1 oktober aanstaande zal de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking treden (zie kader 'Wabo'). Deze wet zorgt ervoor dat veelal dezelfde handelingen ten aanzien van vergunningaanvragen zoveel als mogelijk worden samengevoegd tot één handeling, procedure en dergelijke. De feitelijke toets van een bouwaanvraag vindt nog wel steeds plaats op grond van dezelfde criteria..

Bestemmingsplan

Als u bouwplannen heeft, doet u er goed aan om eerst het bestemmingsplan te raadplegen. In een bestemmingsplan - veelal digitaal beschikbaar op de website van de gemeente - is na te gaan wat de feitelijke bestemming is, bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming

met de aanduiding 'loon- en grondverzetbedrijf'. Eveneens zijn de vorm en de grootte van het bouwvlak af te leiden, ofwel waar er mag worden gebouwd. In de voorschriften (bij nieuwe bestemmingsplannen 'regels' genoemd) is onder meer aangegeven welke bouwmassa, welke goot- en nokhoogte en welke afstand tussen gebouwen en de omgeving of erfafscheiding moet worden aangehouden.

Voor de te bebouwen oppervlakte (bouwmassa) wordt nagenoeg altijd uitgegaan van de bestaande bebouwing van het cumelabedrijf op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden, met daarbij een uitbreiding gedurende de planperiode (tien jaar) van circa tien tot twintig procent. Dit uitbreidingspercentage wordt in

hoofdzaak door de provincie bepaald in haar streekplan/structuurvisie. Daarin is opgenomen dat 'niet-agrarische bedrijven', waar cumelabedrijven onder zijn gerubriceerd, een bepaald percentage mogen uitbreiden. Zo hanteert Noord-Brabant 25 procent voor agrarisch-technische hulpbedrijven en vijftien procent voor 'niet-agrarische bedrijven', Utrecht twintig procent en bijvoorbeeld Zuid-Holland tien procent (of maximaal 30 procent als kan worden aangetoond dat verplaatsing naar een industrieterrein niet mogelijk is). Gemeenten moeten voldoen aan provinciaal beleid en zullen (moeten) deze percentages overnemen in het bestemmingsplan, waarmee ze feitelijke rechtskracht krijgen (zie het kader 'Bestemmingsplan en structuurvisie').

Bestemmingsplan en structuurvisie

Het bestemmingsplan (in casu de structuurvisie en de verordening van de provincie) speelt een cruciale rol in de toekomst- en groeimogelijkheden én het bestaansrecht van uw inrichting of bedrijf. Vanwege de per 1 juli 2008 gewijzigde Wet op de ruimtelijke ordening moeten alle bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 voldoen aan de nieuwe regelgeving. Provincies moeten een structuurvisie en verordeningen opstellen. Gezien het belang voor uw bedrijf is het essentieel dat u in actie komt als een bestemmingsplan door de gemeente ter inzage wordt gelegd. U moet beslist reageren. CUMELA tracht waar mogelijk in de gaten te houden of er in een gemeente ontwikkelingen zijn

op ruimtelijk gebied, maar kan dat niet voor héél Nederland. Hou dus zelf de lokale berichtgeving in de gaten en attendeer vervolgens CUMELA op mogelijke ontwikkelingen. CUMELA Advies kan u ondersteunen en adviseren bij de te nemen maatregelen in de bestemmingsplanprocedure. Het voorgaande geldt ook op provinciaal niveau. Door CUMELA Nederland is, namens de leden in de betreffende provincie, met succes gereageerd op de structuurvisie en de verordening ruimtelijke ordening van onder meer Overijssel, Utrecht, Zuid-Holland, Noord-Holland, Drenthe en Noord-Brabant. Mochten er ook in uw provincie ontwikkelingen zijn, laat het ons weten.

Bestemmingsplan leidend

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat het bestemmingsplan veelzeggend dan wel bepalend is voor de gewenste bouwplannen. In veel gevallen komt de gewenste uitbreiding aan bebouwing niet overeen met de toegestane uitbreiding op grond van het bestemmingsplan. Een voorbeeld: de bestaande bebouwing is 1000 vierkante meter en de gewenste uitbreiding is 800 vierkante meter. Het bestemmingsplan stelt echter als maximum twintig procent van de bestaande bebouwing, dus 200 vierkante meter in plaats van 800 vierkante meter. Een soortgelijke benadering kan van toepassing zijn voor het bouwblok, oftewel: binnen welke 'grenzen' van de inrichting mag er worden gebouwd?

Als er een aanvraag voor een bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning wordt ingediend die in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan moet de aanvraag ook gelijk worden gezien als een verzoek om te mogen afwijken van het bestemmingsplan (nu artikel 46, lid 3 Woningwet, bij Wabo artikel 2.10, lid 2). Het voornoemde betekent eveneens het aanhouden van de aanvraag en het verlengen van de behandelingsprocedure met - onder de Wabo - ten minste acht weken. Helaas 'leert' de praktijk dat dergelijke procedures momenteel vele maanden of zelfs jaren kosten.

Bouwaanvraag

Voor het aanvragen van een bouwvergunning is tot op heden, overeenkomstig artikel 40a van de Woning-

wet, een uniform landelijk formulier benodigd. Met de invoering van de Wabo wordt dit formulier vervangen door een digitaal formulier. Aangezien met de invoering van de Wabo velerlei aanvragen gecombineerd kunnen worden, is het in verband met het zo spoedig mogelijk doorlopen van de aanvraag van belang dat in een vroegtijdig stadium overleg plaatsvindt met een adviseur, een architect en de gemeente. De rol van het zogenaamde vooroverleg is cruciaal.

Naast de bouw mogelijkheden, waarbij het bestemmingsplan op voorhand kaderstellend is, is van belang of er ook wordt gesloopt, bomen worden gekapt, een nieuwe in- of uitrit wordt aangelegd, reclame-uitingen worden aangebracht, enzovoort.

Iedere bouwaanvraag (aanvraag voor een omgevingsvergunning) moet voldoen aan het Bouwbesluit. Afstemming vooraf met een bouwkundige of architect en de gemeente is noodzakelijk. Aangezien niet alles vooraf geheel te overzien is, kent de Wabo ook de mogelijkheid om afzonderlijke omgevingsvergunningen aan te vragen, voor zover er geen sprake is van onlosmakelijk verbonden activiteiten.

Milieukundige aspecten

Wanneer bij het bouwen ook milieuaspecten een rol spelen, waarvoor een wijziging van de vergunning Wet milieubeheer of een melding benodigd is, treedt de bouwvergunning niet eerder in werking dan dat de milieuvergunning is verleend of een melding is ingediend. Met de invoering van de Wabo, waarbij de nadruk ligt op het integreren van de verschillende vergunningaanvragen in één procedure, is dit niet wezenlijk anders. Ook de milieukundige aspecten dienen vooraf in kaart te worden gebracht.

Dit artikel is een summier weergave van het juridische kader en de achtergronden van de wetgeving op dit gebied. In een aantal artikelen in Grondig zal nader worden ingegaan op de inhoud en juridische verdieping van de Wabo. Heeft u vragen of wilt u begeleiding ten aanzien van de genoemde onderwerpen, neem dan contact op met de adviseurs ruimtelijke ordening en milieu van CUMELA Advies.

Johan van Dijk, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en milieu

Wabo

In het februari nummer van Grondig is nader ingegaan op de invoering en de achtergronden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Lange tijd was onduidelijk wanneer de nieuwe wet in werking zou treden. Eind mei werd geconcludeerd dat de beoogde datum van 1 juli onhaalbaar was, vooral vanwege de stand van zaken qua automatisering en het 'inregelen' bij het bevoegd gezag. Minister Huizinga van VROM heeft daarom besloten dat 1 oktober 2010 de definitieve invoeringsdatum van de Wabo is.