

Consultatieronde Invoeringsbesluit Omgevingswet, vergunningvrij bouwen

Inleiding

Bij brief van 04/12/18, kenmerk 2018-0000909415, heeft de Directeur-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties mij geantwoord op die van mij aan de Nationale ombudsman over enkele aspecten van vergunningvrij bouwen.

Uit zijn antwoord maak ik op dat de problemen die ik eerst de gemeente, vervolgens het ministerie en daarna de Nationale ombudsman voorlegde alleen door de wetgever kunnen worden opgelost. Vandaar dat ik nu deelneem aan de Consultatieronde Invoeringsbesluit Omgevingswet in de verwachting dat regering en parlement mijn voorstellen meewegen om in het Besluit Omgevingswet

- bij vergunningvrij bouwen het vooraf informeren van burens te verplichten;
- een maximale hoogte van 3 meter voor vergunningvrij bouwen in te voeren tenzij gemeenten in hun omgevingsplan anders bepalen; en
- met het oog op adequaat waterbeheer voorwaarden te stellen aan de maximum oppervlakte voor betegeling van de na de bouw resterende achtertuin.

Overleg met burens bij vergunningvrij bouwen

De Directeur-generaal schrijft dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen wettelijke verplichting is opgenomen '... om over de realisering van vergunningvrije bouwwerken te overleggen met de burens... '. Voorts bevestigt hij, dat burens slechts de weg naar de rechter openstaat om ... ja, om wat aan de rechter voor te leggen? Kunnen burens zich tot de rechter wenden zonder dat zij zijn ingelicht over de bouwplannen?

Daarom stel ik voor in het Besluit Omgevingswet de wettelijke verplichting op te nemen burens een bouwplan voor te leggen voordat er daadwerkelijk met realisering van bouwwerken onder vergunningvrij bouwen wordt begonnen. De formulering daarvan kan worden ontleend aan het tweetal bestaande departementale publicaties over vergunningvrij bouwen waarin het ministerie het belang van vooraf (verplicht) rekening houden met burens uitdrukkelijk onderkent.

Illegaal bouwen

Volgens gemeentelijke regelingen kunnen burens bij de gemeente melding maken van illegaal bouwen. Maar wanneer burens vooraf geen verplichte inzage in bouwplannen krijgen, kunnen zij niet weten of er eventueel sprake zou kunnen zijn van illegale bouw. Ongedocumenteerd melding maken bij de gemeente van illegaal bouwen komt neer op een vermoeden van illegaal bouwen, zoniet op een beschuldiging daarvan. Mijn voorstel in het Besluit Omgevingswet de wettelijke verplichting op te nemen burens vooraf inzage te

geven in bouwplannen draagt bij aan transparantie, overleg en duidelijkheid, en daarmee ook aan goede verhoudingen tussen burens zonder naar de rechter te moeten gaan in het kader van het burensrecht.

Omgevingsfactoren

De Directeur-generaal concludeert naar aanleiding van mijn vraag over eventuele toepassing van de excessenregeling o.a. dat het niet is toegestaan vooraf eisen te stellen aan de beeldkwaliteit van bouwwerken die zonder vergunning worden gerealiseerd.

Daarom stel ik voor in het Besluit Omgevingswet op te nemen, dat bebouwingen in achtertuinen niet hoger mogen zijn dan 3 meter, tenzij gemeenten anders bepalen in hun omgevingsplan.

Deze toevoeging beperkt aantasting van de omgeving maximaal, terwijl hoger bouwen mogelijk blijft in situaties waarin de omgeving niet wordt aangetast.

De door Rijk en gemeenten nagestreefde goede ruimtelijke ordening kan verder worden gewaarborgd door met het oog op adequaat waterbeheer ook voorwaarden te stellen aan de maximum oppervlakte voor betegeling van de na de bouw nog resterende achtertuin.