

Een gemeente trekt een 10 jaar oude bouwvergunning in. Als gevolg hiervan worden de met deze bouwvergunning gebouwde bouwwerken geacht te zijn gebouwd zónder vergunning. Consequentie: deze bouwwerken moeten worden afgebroken.

Onlangs deed de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak in deze lang lopende kwestie. De hierboven geschetste uitkomst ervan zal velen de wenkbrauwen doen fronsen. Wat was het geval?

In mei 1990 verleende de gemeente Haarlemmermeer een vergunning voor de bouw van 209 volkstuinhuisjes. De volkstuinhuisjes pasten destijds goed in de ruimtelijke wensen van de gemeente. In de jaren 1991 en 1992 zijn er op basis van de onherroepelijke vergunning vijf van de geplande 209 volkstuinhuisjes gerealiseerd. Na 1992 hebben er geen bouwactiviteiten meer plaatsgevonden.

De vijf volkstuinhuisjes die geheel legaal en volgens de bouwvergunning waren gebouwd, werden door de vergunninghouder verkocht. In de loop der jaren wijzigden de planologische inzichten van de gemeente. Op de plek van de volkstuinhuisjes zag de gemeente thans liever een natuurverbindingszone. Daarom besloot de gemeente in september 2000 om de reeds 10 jaar oude bouwvergunning voor de 209 volkstuinhuisjes in te trekken.

De gemeente meende hiertoe bevoegd te zijn op grond van art. 59 Woningwet. Ingevolge dit artikel is het namelijk mogelijk om een bouwvergunning in te trekken, indien het vergunde nog niet geheel is gerealiseerd en de bouwwerkzaamheden langer dan de in de bouwverordening bepaalde termijn stilliggen. Deze termijn bedraagt in de meeste gemeenten 26 weken. De omstandigheid dat niet alle huisjes onder de vergunning waren gerealiseerd, trof in haar gevolgen dus de vijf wel gebouwde huisjes.

Een intrekking van een bouwvergunning heeft volgens vaste jurisprudentie terugwerkende kracht. Dat betekent dat het gebouwde alsnog geacht wordt te zijn gebouwd zónder vereiste vergunning. Tegen bouwwerken zonder vergunning kan de gemeente vervolgens handhavend optreden.

In dit geval nam de gemeente een besluit tot toepassing van bestuursdwang (afbraak). Daarbij deelde de gemeente de eigenaren van de volkstuinhuisjes mee dat de tenuitvoerlegging van de bestuursdwang voorkomen kon worden door de volkstuinhuisjes binnen 12 weken zelf te verwijderen en geheel verwijderd te houden.

Na diverse gerechtelijke procedures oordeelde de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State op 25 april 2007 (LJN: BA3758, Raad van State, 200605888/1), dat de gemeente rechtmatig handelde en dat zij de schade die door de intrekking van de vergunning en de bestuursdwang ontstaat, niet behoeft te vergoeden. Als men gedurende lange tijd geen gebruik maakt van een verleende bouwvergunning, aanvaardt men als houder van die vergunning het risico dat de planologische inzichten veranderen en dat de reeds verleende vergunning opnieuw wordt beoordeeld, aldus de Afdeling.

Gelet op deze uitspraak is het van belang dat men beseft dat gemeenten een bouwvergunning alsnog kunnen intrekken, indien deze vergunning niet geheel gerealiseerd is en de bouwwerkzaamheden langer dan de zojuist genoemde termijn stilliggen. Problemen kunnen

zich eerder voordoen dan men denkt. Zo kunnen ogenschijnlijk kleine dingen, zoals het niet aanbrenge van dubbel glas, waarin het vergunde bouwplan wel voorzagt, al tot gevolg hebben dat de bouwvergunning nog niet geheel gerealiseerd is, met alle gevolgen van dien.

Om problemen in een vroeg stadium te voorkomen is het raadzaam dat men bij het indienen van de bouwaanvraag nadenkt over de vraag of het bouwplan tijdig en in zijn geheel gerealiseerd kan worden. Zoals mag blijken, is het soms beter een grootschalig bouwproject, zoals de bouw van 209 volkstuinhuisjes, met verschillende bouwvergunningen te realiseren. De gerealiseerde bouwwerken zullen daarmee worden veiliggesteld.

Indien er om wat voor reden dan ook “langzaam” gebouwd wordt, doet men er verstandig aan om telkens vóór het verstrijken van de in de bouwverordening opgenomen termijn een klein, maar meetbaar stukje verder te bouwen.

Voor kopers van onroerend goed is het zonder meer van belang, dat zij niet alleen controleren of er gebouwd met een vergunning, maar dat zij zo mogelijk ook controleren of de bouwvergunning in zijn geheel gerealiseerd is.

En de eigenaren van de vijf huisjes? Voor hen resteert wellicht een claim richting de vergunningshouder (hun verkoper).

Dit artikel is geschreven door Maarten Kamp, advocaat bij Van Diepen Van der Kroef Advocaten (m.kamp@vandiepen.com).