

Bijstempelbeleid

Criteria voor het bepalen van de noodzaak van het stil leggen van bouwwerkzaamheden en indienen van een nieuwe aanvraag voor een bouwvergunning

Inleiding

Het komt regelmatig voor, dat tijdens bouwcontroles een of meerdere afwijkingen van de verleende bouwvergunning worden vastgesteld. Soms worden de geconstateerde afwijkingen afgedaan met een aantekening in het dossier of op de bouwtekening of met het indienen van gewijzigde bouwtekeningen. In andere gevallen wordt de indiening van een nieuwe bouwaanvraag (inclusief nieuwe bouwtekeningen) geëist. Vanwege de rechtszekerheid /duidelijkheid, volgen onderstaand regels / criteria, die in voorkomende gevallen worden gehanteerd.

I. Wat doen als wordt gebouwd zonder of in afwijking van de verleende bouwvergunning?

1. De toezichthouder legt de bouwwerkzaamheden stil indien wordt gebouwd **zonder of in afwijking van de verleende bouwvergunning**, met uitzondering van de onder 2. genoemde gevallen. Voorbeelden van gevallen waarin de bouwwerkzaamheden worden stilgelegd:
 - a. indien de illegale werkzaamheden betrekking hebben op (rijks)monumenten worden de werkzaamheden altijd stil gelegd.
 - b. Bouwwerkzaamheden, die bewust in afwijking van een goedgekeurd bouwplan worden uitgevoerd. Van bewust afwijken is sprake, indien een bouwplan van aanvrager in een eerder stadium is afgewezen en vervolgens bouwt aanvrager toch conform dat afgewezen bouwplan;
 - c. indien volstrekt duidelijk is, dat uitgevoerde bouwwerkzaamheden niet kunnen worden gelegaliseerd, middels het achteraf verlenen van een (nieuwe) bouwvergunning.
2. Bouwwerkzaamheden, die afwijken van de verleende bouwvergunning worden niet stil gelegd indien:
 - de afwijkingen van zeer ondergeschikte aard zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van minimale afwijkingen van de afmetingen (minder dan 2%), **en**
 - de afwijkingen géén betrekking hebben op de (draag)constructie(s) van het bouwwerk, **en**
 - de afwijkingen géén consequenties hebben voor de (draag)constructie(s) van het bouwwerk, **en**
 - de afwijkingen géén betrekking hebben op de voorzijde (straatzijde) van het bouwwerk (zichtbaar vanaf de openbare weg), **en**
 - de afwijkingen anderszins géén consequenties hebben qua welstandsaspecten, **en**
 - in het kader van de verleende bouwvergunning (waarvan nu wordt afgeweken) niet eerder procedures zijn gevoerd (zienswijzen / bedenkingen / bezwaar / beroep) of géén procedure lopende is **en**;
 - er geen sprake is van een minder goede relatie met de burens van belendende percelen, waarop in afwijking van de bouwvergunning wordt gebouwd. Een en ander zou kunnen blijken uit bij het gemeentebestuur of de politie geregistreerde klachten.
3. De stillegging van bouwwerkzaamheden wordt schriftelijk medegedeeld aan de overtreder en eventuele andere belanghebbende(n). De bouwwerkzaamheden, die zonder of in afwijking van de bouwvergunning worden uitgevoerd, worden vastgelegd in een rapportage van de toezichthouder, die de controle heeft uitgevoerd (standaard - rapportageformulier);
4. Bij de rapportage worden als bijlagen gevoegd:
 - foto 's van de geconstateerde afwijkingen (voorzien van datum en eventuele toelichting);
 - een kopie van de bij de bouwvergunning behorende bouwtekening, waarop de geconstateerde afwijkingen duidelijk zijn aangegeven;
 - kopieën van de relevante voorschriften (bestemmingsplan –bouwbesluit e.d.)
5. Op het rapportageformulier wordt door de ambtenaar BWT en de ambtenaar RO schriftelijk aangegeven of legalisatie van de afwijkingen al dan niet mogelijk is en welke vervolgacties eventueel worden ondernomen. De rapportage met bijlagen wordt met een begeleidend schrijven (op te stellen door de juridisch medewerker handhaving) toegezonden aan de overtreder en eventuele andere belanghebbenden. In de brief wordt aangegeven, welke vervolgacties van gemeentewege zullen worden ondernomen.
6. Indien **legalisatie niet mogelijk** is of betrokkene weigert medewerking te verlenen aan legalisatie, wordt van gemeentewege een handhavingstraject opgestart, hetgeen inhoudt:
 - het kenbaar maken van voornemen handhavend optreden;

- het gelegenheid tot het indienen van zienswijzen / bedenkingen;
 - het opstellen van een definitieve handhavingsbeschikking;
 - het aangeven van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar / beroep e.d.).
7. Als **legalisatie wel mogelijk** is en betrokkene wil ook meewerken aan legalisatie, dan zijn de volgende opties mogelijk:
- bij bouwen zonder bouwvergunning: een complete aanvraag om bouwvergunning indienen;
 - bij bouwen in afwijking van de verleende bouwvergunning: keuze tussen compleet nieuwe aanvraag of gewijzigde tekeningen (zie verder II.)

Bij geconstateerde afwijkingen in ieder geval niet de afwijkingen van de verleende bouwvergunning afdoen met aantekeningen in het dossier en nooit zelf wijzigingen op de bouwtekening aanbrengen

Om te kunnen beoordelen of legalisatie mogelijk is, dienen gewijzigde tekeningen te worden ingediend. Als daaruit blijkt, dat legalisatie mogelijk is, worden de criteria onder II. toegepast.

II. Criteria nieuwe aanvraag om bouwvergunning of alleen gewijzigde tekeningen.

Zijn de afwijkingen van zeer ondergeschikte aard?

ja : gewijzigde (aangepaste) bouwtekening accepteren (stempel en paraaf "akkoord" op tekening vermelden) en met begeleidend schrijven toezenden aan vergunninghouder.

neen : nieuwe aanvraag om bouwvergunning indienen

Hebben de afwijkingen betrekking op de (draag)constructie(s) van het bouwwerk ?

ja : ja, nieuwe bouwvergunning aanvragen

neen : gewijzigde (aangepaste) bouwtekening accepteren (stempel en paraaf "akkoord" op tekening vermelden) en met begeleidend schrijven toezenden aan vergunninghouder.

Hebben de afwijkingen consequenties voor de (draag)constructie(s) van het bouwwerk?

ja : nieuwe aanvraag om bouwvergunning indienen

neen : gewijzigde (aangepaste) bouwtekening accepteren (stempel en paraaf "akkoord" op tekening vermelden) en met begeleidend schrijven toezenden aan vergunninghouder.

Hebben de afwijkingen consequenties qua welstandsaspecten?

ja : nieuwe aanvraag om bouwvergunning

neen : gewijzigde (aangepaste) bouwtekening accepteren (stempel en paraaf "akkoord" op tekening vermelden) en met begeleidend schrijven toezenden aan vergunninghouder.

Hebben de afwijkingen betrekking op de voorzijde (straatzijde) van het bouwwerk (zichtbaar vanaf de openbare weg)?

ja : nieuwe aanvraag om bouwvergunning

neen : gewijzigde (aangepaste) bouwtekening accepteren (stempel en paraaf "akkoord" op tekening vermelden) en met begeleidend schrijven toezenden aan vergunninghouder.

Is in het kader van de verleende bouwvergunning (waarvan nu wordt afgeweken) reeds een procedure gevoerd (zienswijzen / bedenkingen /bezwaar / beroep) of is die procedure nog lopende ?

ja : nieuwe aanvraag om bouwvergunning

neen : gewijzigde (aangepaste) bouwtekening accepteren (stempel en paraaf "akkoord" op tekening vermelden) en met begeleidend schrijven toezenden aan vergunninghouder.

Is er sprake van een bewuste afwijking van de verleende bouwvergunning (bouwplan in een eerder stadium afgewezen en vervolgens toch bouwen conform dat afgewezen bouwplan) ?

ja : nieuwe aanvraag om bouwvergunning

neen : gewijzigde (aangepaste) bouwtekening accepteren (stempel en paraaf "akkoord" op tekening vermelden) en met begeleidend schrijven toezenden aan vergunninghouder.

Alle criteria dienen van toepassing te zijn.

III. Onderzoek legalisatiemogelijkheden illegale situaties (bouw en gebruik)

- Legalisatie moet mogelijk zijn **binnen** de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan (dus inclusief de mogelijkheid om binnenplannen vrijstelling te verlenen).
- De toepassing van de vrijstellingsmogelijkheden ex. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is in principe uitgesloten bij legalisatievraagstukken.

IV. Stilleggen van bouwwerkzaamheden forceren met dwangsombeschikking?

Het effectueren van een besluit tot stillegging van de bouwwerkzaamheden door middel van het opleggen van een last onder dwangsom is mogelijk (zie o.a. ABRvS 26 januari 2005, AB 2005, 60). Van deze mogelijkheid dient echter terughoudend gebruik gemaakt te worden.

In beginsel dient deze modaliteit alleen dan aangegrepen te worden, wanneer het verboden karakter van de overtreding niet door een bouwwijziging kan worden ontnomen en het klaarblijkelijk is dat de overtreder zich niet zal houden aan het stilleggingsbesluit. Dit zal onder andere het geval zijn wanneer de overtreder expliciet heeft laten weten de bouwwerkzaamheden niet te zullen staken wanneer hem mondeling een bouwstop is opgelegd.

V. Andere aandachtspunten

1. De geconstateerde afwijkingen van de verleende bouwvergunning of bouwwerkzaamheden zonder bouwvergunning worden op de gebruikelijke wijze vastgelegd (standaardrapportage), hoe klein of miniem die afwijkingen ook zijn. Er wordt niet gewerkt met kladbrieftjes of gele memoblaadjes.
2. Rapportages van uitgevoerde (bouw)controles worden ondertekend door de rapporteur en worden voorzien van de nodige bijlagen (zie onder I.- 4 en I.-5)
3. Rapportages worden toegezonden aan de overtreder(s) en eventuele andere belanghebbenden (bijv. degene die verzoekt om handhaving)
4. Van alle gesprekken, die met de overtreder(s) of andere belanghebbenden worden gevoerd, wordt een kort verslag gemaakt. Dit verslag wordt toegezonden aan de gesprekpartners met het verzoek om hierop een reactie te geven.
5. Het meten van hoogtes van bouwwerken en de berekening van bijv. oppervlaktes worden uitgevoerd aan de hand van de goedgekeurde bouwtekeningen. Berekeningen en metingen worden ook op de bouwlocatie gecontroleerd, bij onduidelijkheden of indien problemen / moeilijkheden te verwachten zijn.
6. Uitgevoerde berekeningen en metingen worden schriftelijk vastgelegd en aan de overtreder en andere belanghebbenden toegezonden.
7. **Bij controle op de bouwlocatie:**
 - in principe de controles van te voren aankondigen en de controles zoveel als mogelijk samen met de overtreder(s) uitvoeren;
 - geen discussies met overtreder(s) voeren (geen welles/nietes - gesprekken)
 - aan overtreder mededelen, dat de resultaten van de controle in een rapportage worden vastgelegd, dat deze rapportage wordt toegezonden en dat aan de hand van deze rapportage het college een besluit neemt omtrent verder te ondernemen stappen; dit besluit wordt schriftelijk gecommuniceerd.
 - geen toezeggingen / uitlatingen doen over legalisatiemogelijkheden, vergunningverlening e.d.
 - uitsluitend afspraken maken omtrent vervolgpprocedure (opstellen rapportage, toezending rapportage –termijn waarbinnen besluitvorming kan worden verwacht, rechtsbeschermingsmogelijkheden e.d.);
 - voornoemde afspraken schriftelijk vastleggen (onderdeel rapportage)
 - het uitvoeren van controles op bouwlocaties, waar mogelijk problemen te verwachten zijn : nooit alleen gaan, laten begeleiden door een collega, BOA of politiefunctionaris;
 - op bouwlocatie altijd foto's maken;
8. Handhavingdossier zorgvuldig samenstellen; alle relevante informatie verzamelen en op een logische wijze opbergen in het dossier.