

Grootste wijzigingen in de **Bouwregelgeving** ooit

**Bereid u
vast voor!**

Omgevingswet
1 januari 2022 ?



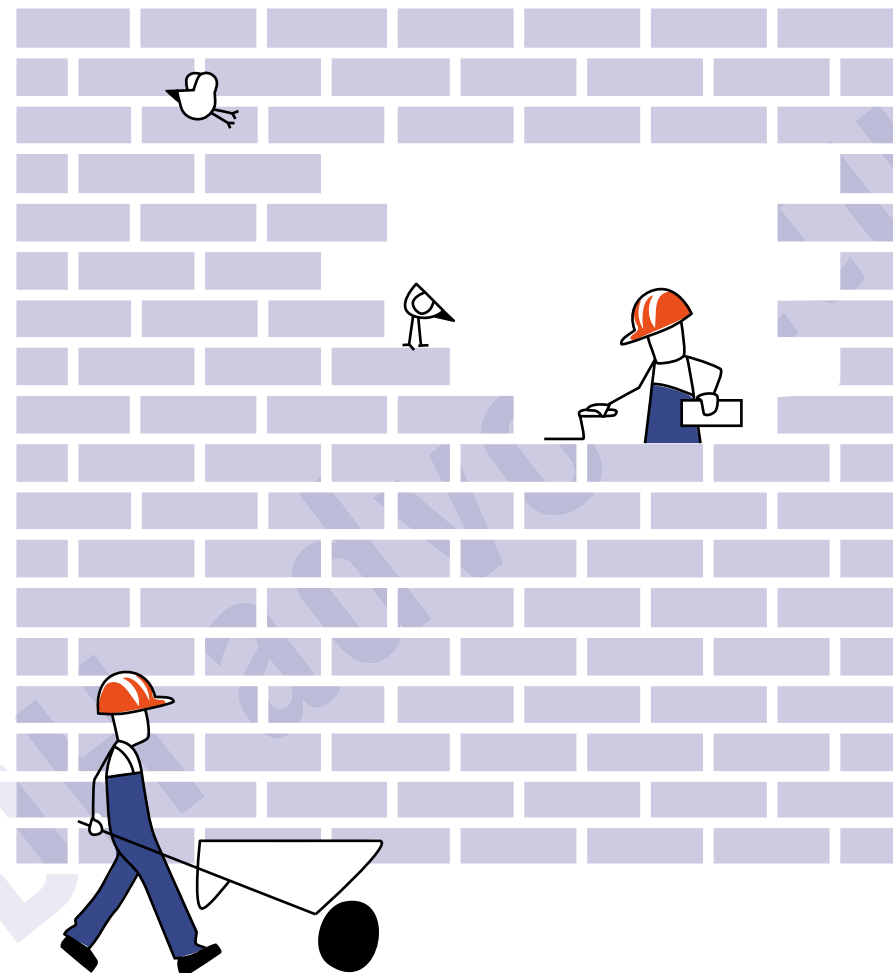
mr. dr. ing. Peter de Haan
PDH Advocatuur

www.bouwenonderdeomgevingswet.nl

www.pdh-wkb.nl

voor meer informatie over de Omgevingswet

voor informatie over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen



De auteursrechten van deze brochure behoren toe aan advocaat mr. dr. ing. Peter de Haan. De illustraties inclusief de schema's zijn door Marion Vrijburg gemaakt. Deze mogen niet zonder haar toestemming voor andere doeleinden worden gebruikt.



06 - 10057046

peter@pdhadvocatuur.nl

Grootste wijzigingen in de Bouwregelgeving ooit



mr. dr. ing. Peter de Haan
PDH Advocatuur

GROOTSTE WIJZIGINGEN IN DE BOUWREGELGEVING OOIT: 1 JANUARI 2022?

Op 1 december 2020 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen dat de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking moet treden.¹ Minister Ollongren en de VNG willen hebben dat de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen gelijktijdig in werking treedt. Op 13 januari 2021 heeft de Eerste Kamer na een spoeddebat de stemming over het inwerkingtredingsbesluit aangehouden. Mogelijk zal de Eerste Kamer pas voor de zomer stemmen over inwerkingtreding op 1 januari 2022.

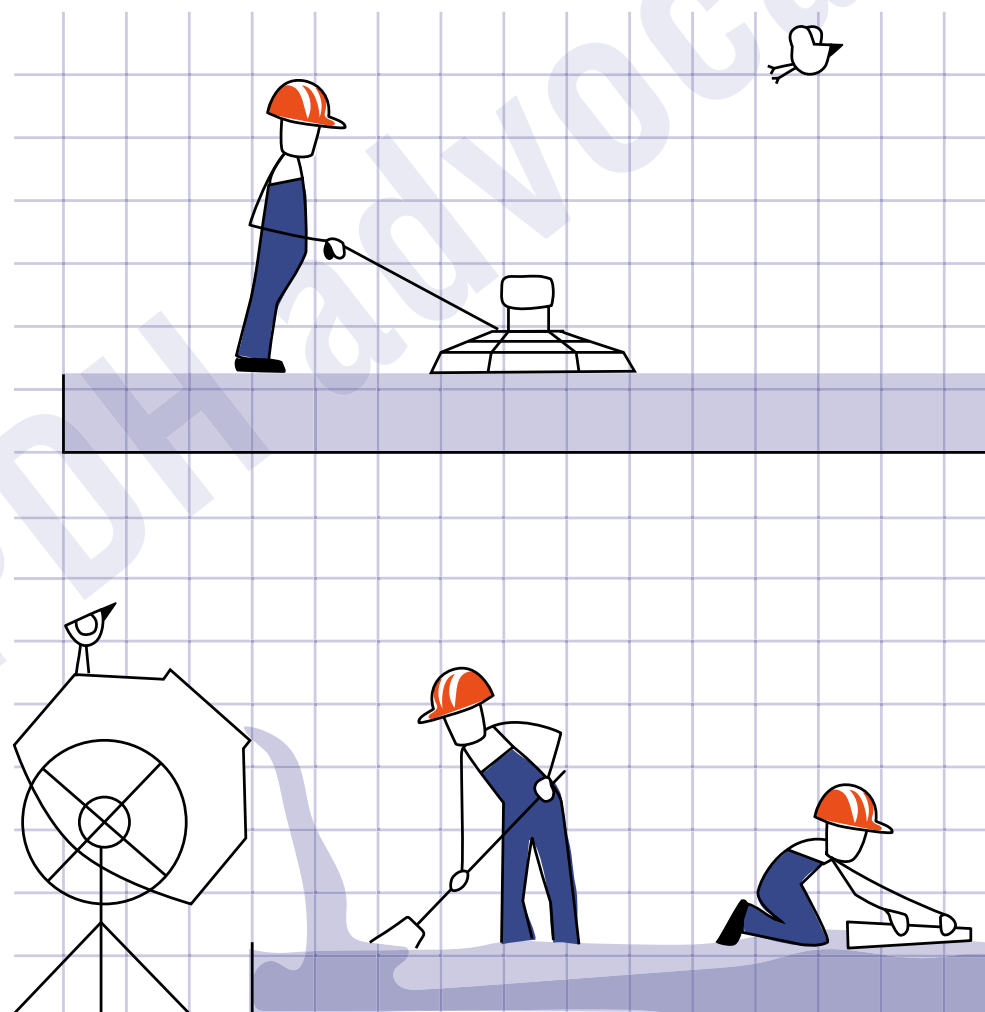
Gezamenlijk zorgen de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen voor de grootste wijzigingen in de bouwregelgeving ooit. Sowieso is de Omgevingswet de grootste wet in een eeuw tijd, die met de lagere regelgeving daarbij meer dan 6.000 artikelen beslaat; 26 wetten op het gebied van omgevingsrecht gaan in de Omgevingswet op.

Later zal Peter een handig boekje uitbrengen waarin de belangrijkste wijzigingen samen met de meest relevante wetsartikelen zijn terug te vinden. Dit zodat u niet tussen die 6.000 artikelen hoeft te zoeken.

Dit handige boekje zal pas verschijnen, nadat de definitieve versie van het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen - de lagere regelgeving onder de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen - gereed is. Op de volgende website zal het boekje te downloaden zijn:

www.handboekomgevingswet.nl

In de aanloop naar de grootste wijzigingen in de bouwregelgeving ooit geeft Peter u twee adviezen mee.



¹ Minister Ollongren heeft het (ontwerp) inwerkingtredingsbesluit op 17 december 2020 aan de Kamers der Staten-Generaal verzonden.

ADVIES 1

ZOVEEL MOGELIJK VERGUNNINGAANVRAGEN IN 2021

Vraag zoveel mogelijk omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten² aan voor 1 januari 2022.³ Na die datum kan de omgevingsvergunning namelijk niet meer van rechtswege worden verleend. Met andere woorden, er is - afgezien van dwangsommen - onder de Omgevingswet geen stok achter de deur als de gemeente geen haast maakt met vergunningverlening. De kans op forse vertragingen bij vergunningverlening is groot, omdat er veel onduidelijkheid zal zijn hoe de nieuwe regelgeving uitgelegd moet worden. Daarnaast zijn ICT-problemen bij de vergunningaanvraag en vergunningverlening niet uit te sluiten.

Een andere reden om in 2021 zoveel mogelijk vergunningaanvragen in te dienen, is de inwerkingtreding van het stelsel van kwaliteitsborging uit de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Bij bouwwerken uit gevolgklasse 1 (o.a. grondgebonden woningen en industriehallen van maximaal 2 bouwlagen) beoordeelt een private kwaliteitsborger of het gerealiseerde bouwwerk aan de technische nieuwbouwvoorschriften voldoet. Zonder zijn positieve verklaring mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Als u de vergunningaanvraag indient voor 1 januari 2022 dan blijft het oude, vertrouwde recht gelden. Ook als omwonenden bezwaar, beroep en hoger beroep instellen. Het enige wat u moet doen, is de oorspronkelijke vergunningaanvraag niet intrekken. Het is mogelijk tussentijds 'wijzigingen van ondergeschikte aard' in het bouwplan aan te brengen zolang de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is.

ADVIES 2

AANPASSINGEN OVEREENKOMSTEN EN ALGEMENE VOORWAARDEN

Gelijktijdig met de Omgevingswet treedt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking. Deze wet zorgt niet alleen voor wijzigingen in de vergunningverlening en handhaving, maar bevat ook wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek. Deze wijzigingen zijn ten nadele van de aannemer. Bij een particuliere opdrachtgever zijn die wijzigingen veelal dwingend recht. Bij een professionele opdrachtgever echter niet. Daarom loont het voor de aannemer om andere, voor hem gunstigere afspraken te maken met zijn professionele opdrachtgever.

De belangrijkste wijziging in het Burgerlijk Wetboek is dat de verborgen gebreken regeling verdwijnt. De aannemer kan straks wel succesvol aansprakelijk worden gesteld voor gebreken die de opdrachtgever bij de oplevering redelijkerwijs had kunnen ontdekken (, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te leveren⁴). Het is mogelijk om bij een professionele opdrachtgever in de aannemingsovereenkomst zelf af te spreken dat de aannemer niet aansprakelijk is voor gebreken die bij de oplevering hadden kunnen worden ontdekt.⁵

Daarnaast zijn er allerlei andere wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek, waarover u in uw algemene voorwaarden andere afspraken kunt maken.

² en omgevingsvergunningen voor afwijking van het bestemmingsplan.

³ Liefst zelfs voor 1 oktober 2021, omdat direct vanaf 1 januari 2022 geen omgevingsvergunningen meer van rechtswege worden verleend (en de beslistermijn 8 weken is).

⁴ De aannemer zal dan moeten bewijzen dat het gebrek niet aan hem is toe te rekenen.

⁵ Uit de tekst van de wetswijziging volgt dat dit in de aannemingsovereenkomst zelf moet worden vastgelegd en dat dit niet in de algemene voorwaarden mag.

TWEE OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR BOUWEN

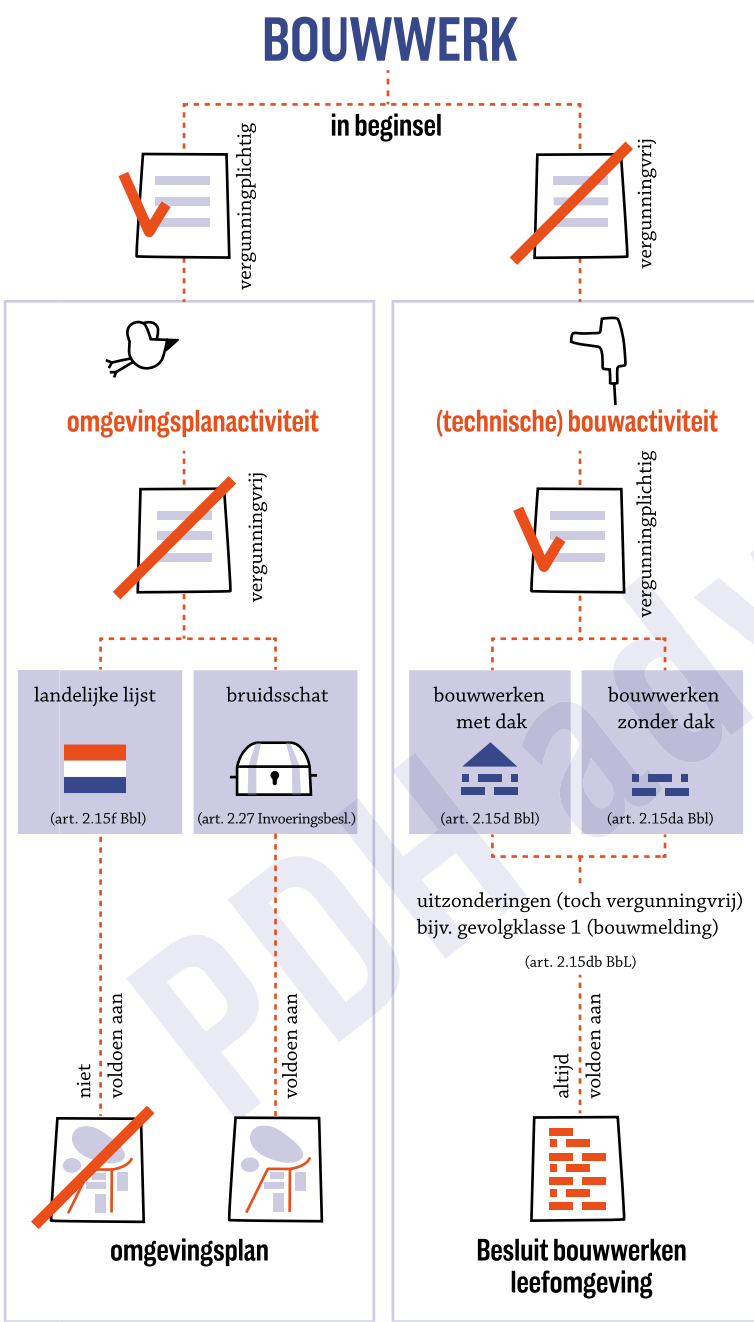
De Omgevingswet knipt de omgevingsvergunning voor bouwen in twee delen: de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit én een omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit. U bent zelf verantwoordelijk om beide omgevingsvergunningen aan te vragen.⁶

De gemeente toetst in de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit aan het omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan, de bouwverordening en de welstandsnota). En in de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (de opvolger van het Bouwbesluit 2012).⁷



VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

Vergunningvrij bouwen is onder de Omgevingswet zeer ingewikkeld.⁸ Er zijn maar vijf lijsten om te bepalen of voor uw bouwwerk een omgevingsvergunning is vereist. En dan laten we de uitzonderingen voor monumenten - waarbij vaak toch een omgevingsvergunning nodig is - nog buiten beschouwing.



OMGEVINGSPLANVERGUNNINGVRIJ

Voor bouwwerken is in beginsel een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist. Er is één landelijke lijst met omgevingsplanvergunningvrije bouwwerken. Als uw bouwwerk daaronder valt, is én geen omgevingsvergunning vereist én hoeft uw bouwplan niet aan het omgevingsplan te voldoen. Daarnaast is er de 'bruidsschat' die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgaat.⁹ Een bouwwerk uit de bruidsschat is weliswaar omgevingsplanvergunningvrij, maar moet nog steeds aan het omgevingsplan voldoen.¹⁰

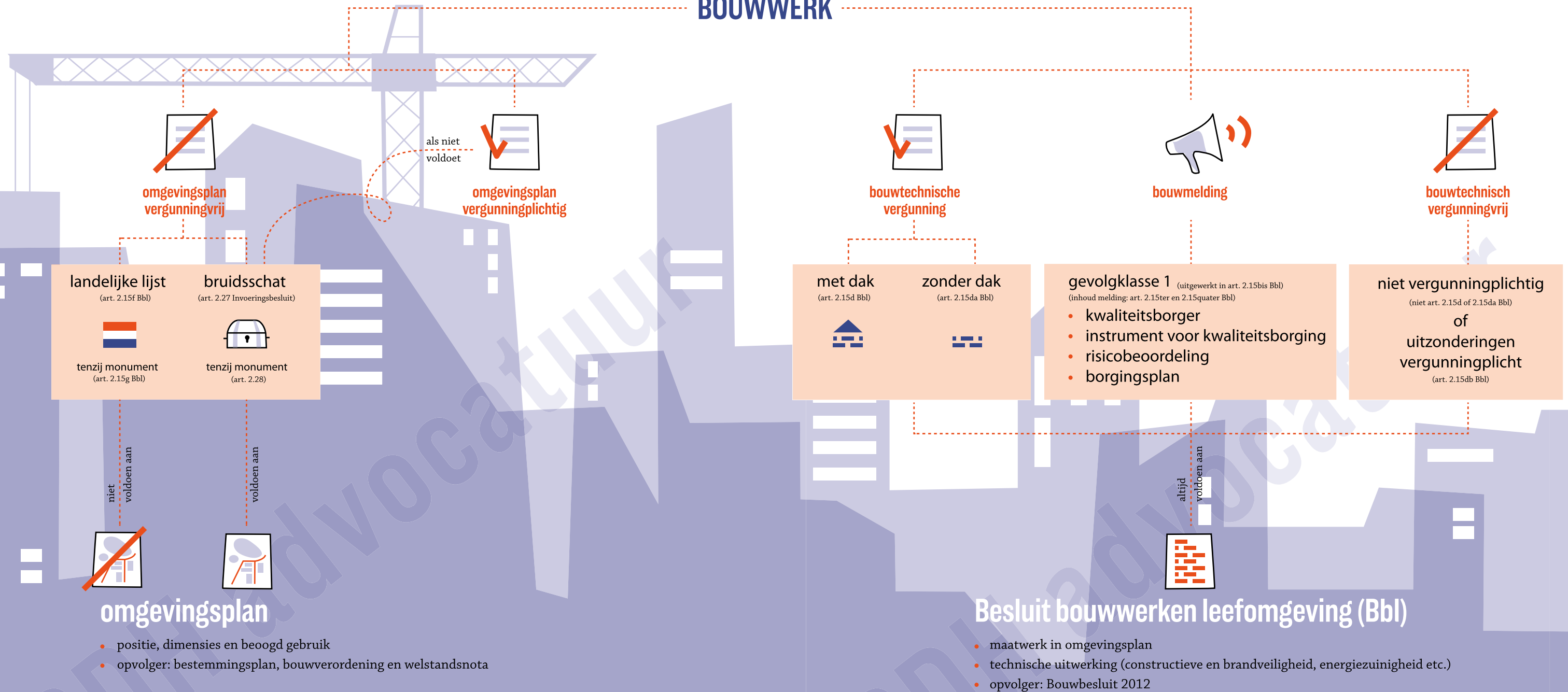
BOUWTECHNISCH VERGUNNINGVRIJ

Voor bouwtechnisch vergunningvrij bouwen zijn er maar liefst drie lijsten die u dient te bekijken. Bouwwerken zijn in beginsel bouwtechnisch vergunningvrij. U heeft echter toch een omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit nodig als uw bouwplan is opgenomen in de lijst met bouwtechnisch vergunningplichtige bouwwerken met dak óf de lijst voor bouwwerken zonder dak. Daarnaast is er een lijst met uitzonderingen. Als uw bouwplan daarin is opgenomen, is toch geen omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit vereist. De bekendste uitzondering is gevolgklasse 1 uit het stelsel van kwaliteitsborging. Daarvoor moet een bouwmelding worden gedaan in plaats van een vergunningaanvraag. Een bouwwerk moet altijd aan de bouwtechnische voorschriften voldoen. Ook als het bouwwerk bouwtechnisch vergunningvrij is of slechts een bouwmelding hoeft te worden gedaan.

⁶ Er is geen conversiebepaling zoals in artikel 2.10 lid 2 Wabo. Als u onder het oude recht een omgevingsvergunning voor bouwen aanvraagt die in strijd is met het bestemmingsplan, toetst de gemeente uit zichzelf of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. Dat doet de gemeente niet meer onder de Omgevingswet.
⁷ De gemeente toetst in de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit ook aan het technisch maatwerk in het omgevingsplan. Maatwerk is in het omgevingsplan alleen mogelijk voor zover het Besluit bouwwerken leefomgeving dat mogelijk maakt.

⁸ Hierbij wordt uitgegaan van de 21 april 2020-versie van het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen en niet van het latere Invoeringsbesluit Omgevingswet (Stb. 2020, 400). Er komt nog een definitieve versie van het Besluit kwaliteitsborging voor het bouwen dat in het handboek wordt verwerkt.
⁹ Alle bestemmingsplannen vormen samen één omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het is de bedoeling dat de gemeente dat omgevingsplan later naar eigen smaak aanpast.
¹⁰ Met andere woorden, als dat bouwwerk niet aan het omgevingsplan voldoet, is nog steeds een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist (vergelijkbaar met artikel 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht nu).

BOUWWERK



PETER DE HAAN

06 - 10057046

peter@pdhadvocatuur.nl

professionele opdrachtgever

wijzigingen Burgerlijk Wetboek (BW)

particuliere opdrachtgever (niet in uitoefening van beroep of bedrijf)

(in overeenkomst zelf)

regelend recht

verdwijnen verborgen gebreken regeling

(art. 7:758 lid 4 BW)

schriftelijke en ondubbelzinnige waarschuwing

(art. 7:754 lid 2 BW)

opleverdossier

(art. 7:757a BW)

dwingend recht

regelend recht

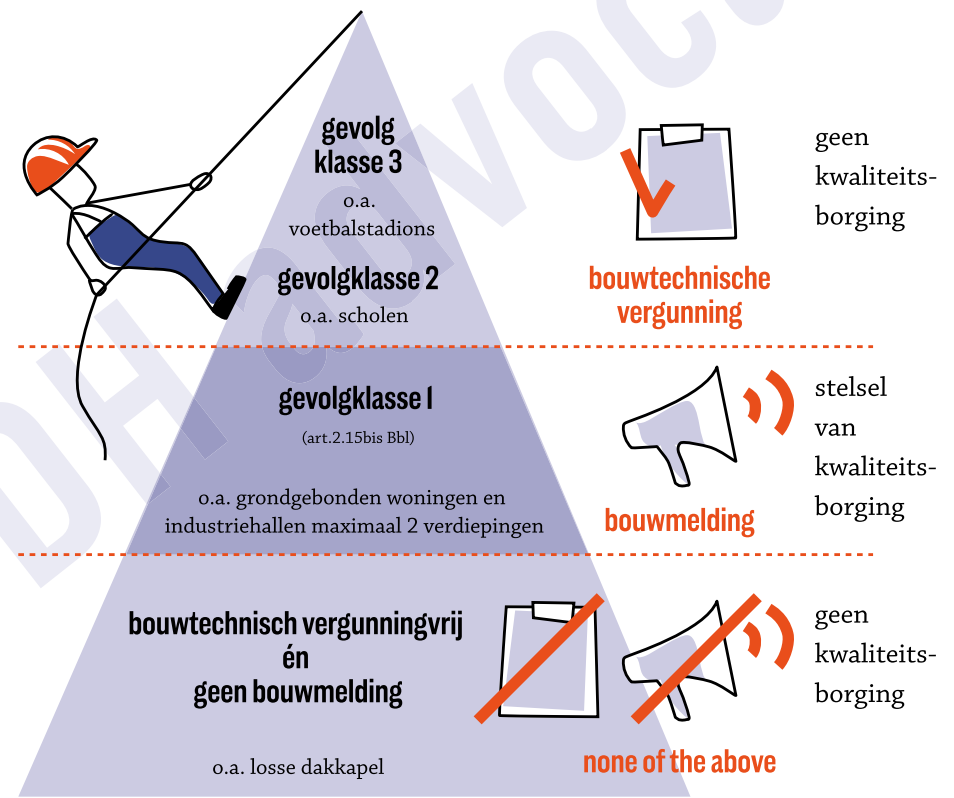
informatieplicht zekerheid (art. 7:768 BW)

5% regeling (art. 7:765a BW)

HET STELSEL VAN KWALITEITSBORGING

De Omgevingswet brengt wijzigingen aan in de vergunningverlening en de handhaving. Gelijktijdig brengt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen ook daarin wijzigingen aan voor wat betreft de (technische) bouwactiviteit. In het begin echter alleen voor bouwwerken uit gevolgklasse 1. Voor bouwwerken uit gevolgklassen 2 en 3 zal de eerste jaren gewoon nog een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit moeten worden aangevraagd.

Als het stelsel van kwaliteitsborging geldt, dan moet vier weken voor de start van de bouw een bouwmelding worden gedaan. Bij de bouwmelding moet worden aangegeven welke private kwaliteitsborger aan de hand van een instrument voor kwaliteitsborging tijdens de bouw toezicht houdt.

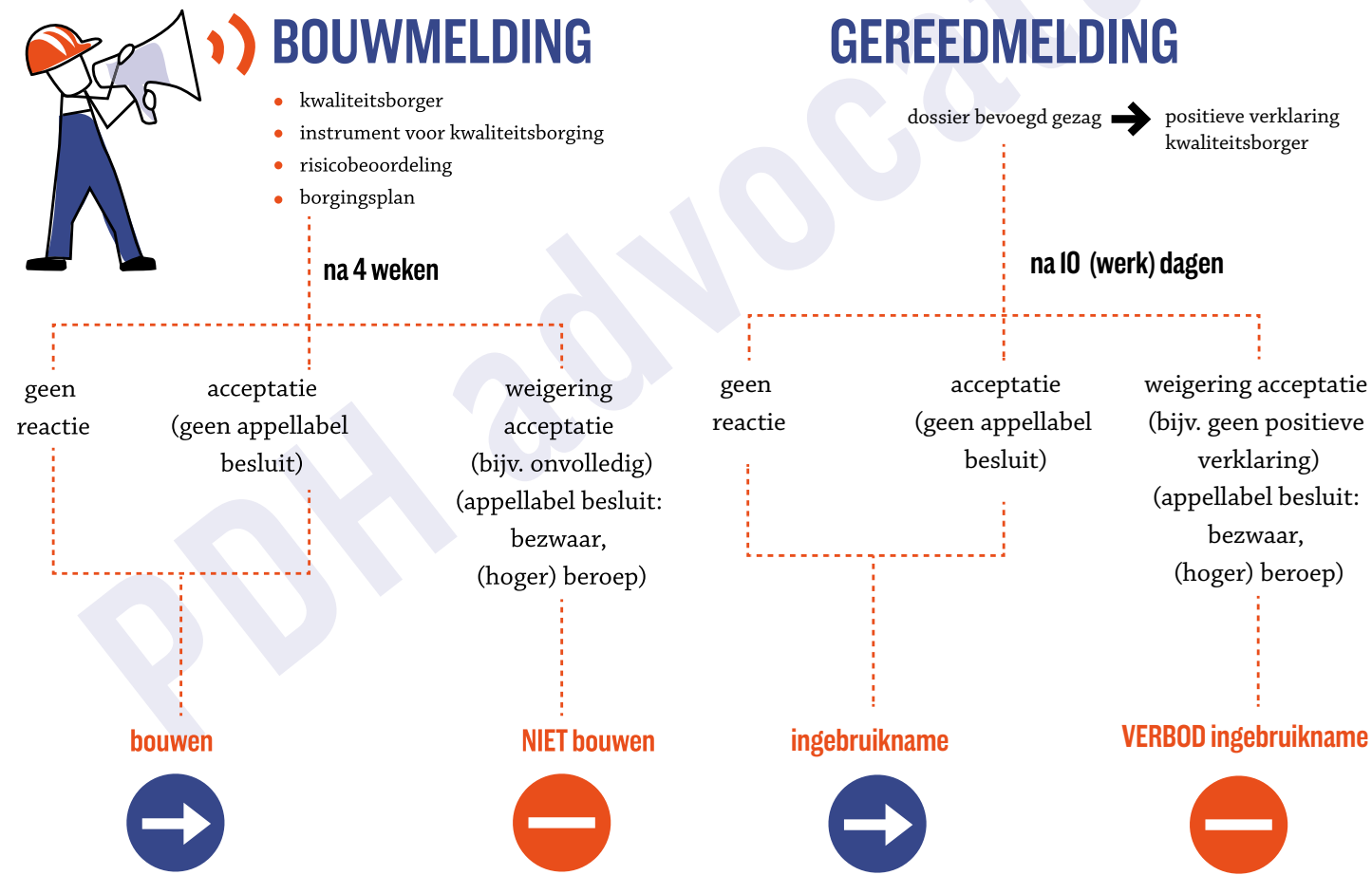


HANDHAVING

Onder het oude recht handhaaft de gemeente veelal het bestemmingsplan. Dat wordt straks dus het omgevingsplan.

Als u een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit heeft en die vergunning onherroepelijk is, kan de gemeente - zolang u overeenkomstig de aanvraag handelt - niet achteraf het omgevingsplan handhaven.¹¹

Voordat het bouwwerk in gebruik mag worden genomen, moet een gereedmelding worden gedaan. Bij de gereedmelding moet onder het stelsel van kwaliteitsborging aan de gemeente een dossier bevoegd gezag worden verstrekt. Het belangrijkste onderdeel van dat dossier is de positieve verklaring van de kwaliteitsborger dat het bouwwerk voldoet aan de technische nieuwbouwvoorschriften. Zonder die positieve verklaring mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.



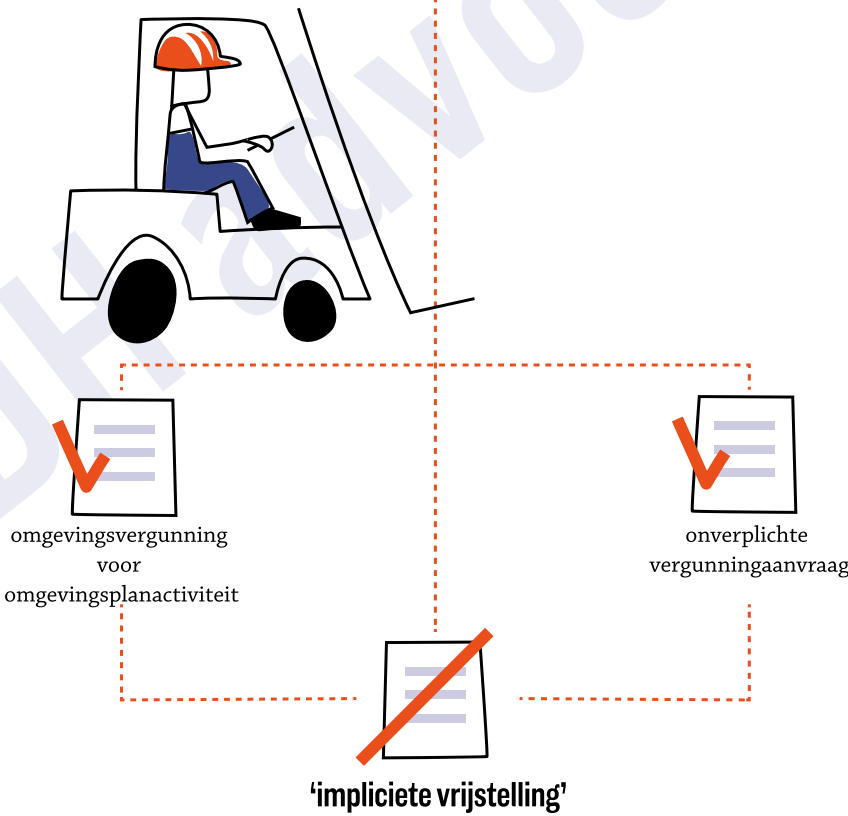
¹¹ Dat wordt onder het geldende recht ook wel een ‘impliciete vrijstelling’ genoemd.

HANDHAVING

Stel dat u twijfelt of uw voornemen omgevingsplanvergunningvrij is of dat u twijfelt of het gebruik is toegestaan op grond van het omgevingsplan, dan kunt u een onverplichte vergunningaanvraag indienen. Dat werkt als volgt. U vraagt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aan. In de toelichting schrijft u dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd¹² (vandaar: onverplicht). Als vervolgens de gemeente de omgevingsvergunning weigert te verlenen omdat u geen omgevingsvergunning nodig heeft en dat weigeringsbesluit onherroepelijk wordt, kan de gemeente niet achteraf het omgevingsplan handhaven. Ook niet als de gemeente op een later moment vindt dat wel een omgevingsvergunning nodig was of omdat een omwonende een handhavingsverzoek indient.

Bij de (technische) bouwactiviteit werkt dit anders. De omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit prevaleert niet boven de technische nieuwbouwvoorschriften.¹³ Als u bouwt overeenkomstig die omgevingsvergunning en de gemeente achteraf constateert dat de omgevingsvergunning in strijd met de nieuwbouwvoorschriften is verleend, dan mag de gemeente in beginsel gewoon die nieuwbouwvoorschriften handhaven. In de praktijk wordt echter niet vaak op technische voorschriften gehandhaafd. De kans is aanzienlijk groter dat de gemeente onder het stelsel van kwaliteitsborging tegen ingebruikname handhaaft als de positieve verklaring van de kwaliteitsborger ontbreekt.

GEBRUIK TOEGESTAAN



¹² omdat het voornemen omgevingsvergunningvrij is en/of omdat dit niet in strijd is met het omgevingsplan.
¹³ zoals onder het oude recht wel het geval is, zie de leden 1 en 4 van artikel 1b Woningwet. Onder de Omgevingswet is er niet een vergelijkbare bepaling.

WAS → WORDT

Bestemmingsplan	alle bestemmingsplannen van het grondgebied van de gemeente vormen gezamenlijk één omgevingsplan onder de Omgevingswet.
Bouwbesluit 2012	Besluit bouwwerken leefomgeving
Bouwverordening	gaat op in het omgevingsplan
Conversiebepaling ¹⁴	bestaat niet onder de Omgevingswet. Als u een omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit aanvraagt, toetst de gemeente niet van rechtswege of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist
Impliciete vrijstelling	impliciete vrijstelling binnen de omgevingsplanactiviteit
Omgevingsvergunning van rechtswege	bestaat niet onder de Omgevingswet; er is geen overgangsrecht. Vanaf 1 januari 2022 worden geen omgevingsvergunningen van rechtswege meer verleend.
Omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan	Omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit
Omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit	vanwege de 'knip': i. omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit én ii. omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit
Onlosmakelijke samenhang ¹⁵	bestaat niet onder de Omgevingswet. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk dat hij alle vereiste omgevingsvergunningen heeft. ¹⁶
Onverplichte vergunningaanvraag afwijking bestemmingsplan	onverplichte vergunningaanvraag omgevingsplanactiviteit
Welstandsnota	gaat op in het omgevingsplan

¹⁴ Artikel 2.10 lid 2 Wabo.
¹⁵ Artikel 2.7 lid 1 Wabo.
¹⁶ Wel dient de gemeente op grond van artikel 3:20 lid 1 Awb de initiatiefnemer erop wijzen dat hij mogelijk ook nog andere omgevingsvergunningen nodig heeft.

PETER DENKT GRAAG MET U MEE...

Als telg uit een echte bouwfamilie helpt Peter u graag uw bouwproject te realiseren. Door zijn onbetaalbare kennis als voormalig jurist van de bouwunit van de Raad van State heeft hij een uitgebreide 'gereedschapskist' om risico's weg te nemen. Anders dan veel andere advocaten heeft Peter jarenlang 'in de keuken meegekeken' en weet hoe de bestuursrechter tot zijn oordeel komt.

U kunt Peter altijd vrijblijvend bellen voor advies of sparren over uw mogelijkheden. Vaak is veel meer mogelijk dan u denkt. Een specialiteit van Peter is om een bouwproject te redden door een herstelbesluit te laten nemen in de (hogere) beroepsprocedure. Dat kan tot een paar dagen voor de zitting.

Peter kan - naast advisering over het toekomstige recht - het volgende voor u betekenen:

Omgevingsvergunning bouwactiviteit

- beoordeling al dan niet vergunningvrij
- bepaling of er strijd met het bestemmingsplan is
- inschatting risico's bouwen zonder onherroepelijke vergunning
- advisering over volgorde aanvraag in relatie tot nieuw bestemmingsplan
- consequenties wijze van vergunningaanvraag voor toegestaan gebruik
- wegnemen risico's (hogere) beroepsprocedure
- omgevingsvergunning van rechtswege

Omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan

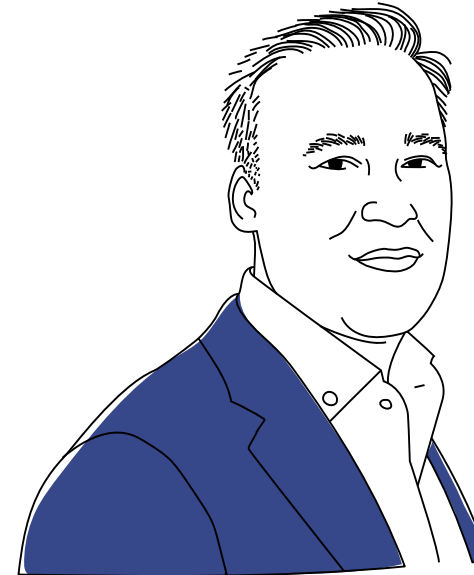
- beoordeling al dan niet vergunningvrij
- toepassing binnenplanse vrijstelling of kruimellijst
- wegnemen risico's (hogere) beroepsprocedure
- omgevingsvergunning van rechtswege
- impliciete vrijstelling
- omgevingsvergunning van rechtswege
- risico reactieve aanwijzing wegnemen

Bestemmingsplan

- uitleg planregels
- beoordeling binnenplanse vrijstelling
- wegnemen risico's beroepsprocedure
- inschatten risico's (alsnog indienen extra rapporten)
- risico reactieve aanwijzing wegnemen
- onverplichte vergunningaanvraag
- afwijkingmogelijkheid bestemmingsplan

Procederen

- procestactiek bepalen
- inschatten risico's (alsnog indienen extra rapporten)
- opstellen schriftelijke uiteenzetting
- verdediging bouwplan in bezwaar of (hogere) beroep
- voorstellen herstelbesluit
- onderhandelen met gemeente en omwonenden



PETER DE HAAN

Mr. dr. ing. Peter de Haan is eigenaar van PDH Advocatuur, een advocatenkantoor volledig gespecialiseerd in publiek bouwrecht, handhavingsrecht en omgevingsrecht. Als advocaat brengt hij de vergunningverlening van complexe bouwprojecten en bestemmingsplanprocedures tot een goed einde. Ook kan hij als geen ander de planregels uit een bestemmingsplan uitleggen.

Peter is een doctor, die is gepromoveerd op vergunningverlening en handhaving in bouwzaken onder het geldende recht, de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Hij heeft meer dan honderd wetenschappelijke artikelen over deze onderwerpen geschreven en schrijft regelmatig blogs in Bouwwereld en ArchitectuurNL.

Ook is hij een veelgevraagd spreker bij congressen en cursussen voor alle bekende kennisinstituten. Wat Peter bijzonder maakt, is dat hij als één van de weinige bouwrechtjuristen ook ingenieur is en kennis heeft over bouwtechniek.

Daarnaast heeft Peter jarenlang als jurist gewerkt op de bouwunit van de Raad van State, onze hoogste bestuursrechter. In die tijd heeft hij honderden bouw- en handhavingszaken op het hoogste niveau behandeld. Vanwege zijn diepgaande kennis is hij auteur en redacteur van het gerenommeerde boek Tekst & Commentaar Ruimtelijk bestuursrecht. Ook zal hij samen met Eric Moesker alle bouwregelgeving van commentaar voorzien in Tekst & Commentaar Omgevingswet. In laatstgenoemd boek geeft hij tevens uitleg over de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen.

U kunt altijd vrijblijvend contact met Peter opnemen over bouw- en handhavingszaken naar geldend en toekomstig recht. Ook wanneer u interesse heeft in een inhouse-cursus, kunt u contact met hem opnemen. De spreekwoordelijke 'teller' loopt pas nadat u dat zegt.



06 - 10057046



peter@pdhadvocatuur.nl

www.pdhadvocatuur.nl

www.bouwadvocaat.nl

voor informatie over PDH Advocatuur

voor meer informatie over Peter

