

Ruimtelijke Procedure



GEMEENTE
LOPIK



Maak een **AFSPRAAK**
via **www.lopik.nl**
of **0348 55 99 66**

Gemeente Lopik werkt op afspraak!

Wat als uw bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan?

Wanneer krijgt u te maken met een bestemmingsplan?

Sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de regels voor het vergunningvrij bouwen verruimd. Op het digitale omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) kunt u controleren of er een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Zo kan een kleine schuur in de achtertuin mogelijk vergunningvrij worden gebouwd. Als dat inderdaad zo is, dan zijn de regels van het bestemmingsplan niet van toepassing. Wilt u bijvoorbeeld een extra verdieping op uw huis maken, dan is daar wel een omgevingsvergunning voor nodig en zijn de regels van het bestemmingsplan wel van toepassing. Voordat u kunt gaan bouwen, moet u eerst toestemming vragen bij de gemeente via een aanvraag omgevingsvergunning.

Aan de hand van deze aanvraag omgevingsvergunning, wordt bekeken of uw wensen passen binnen het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan staat wat er in uw omgeving wel of niet gebouwd mag worden en voor welke doeleinden percelen gebruikt mogen worden. Dit voorkomt onaangename verrassingen. Uit het bestemmingsplan kunt u bijvoorbeeld opmaken of uw burens mogen uitbouwen, of het speelveldje aan de overkant in de toekomst bebouwd mag worden en of het leegstaande horecapand op de hoek een andere bestemming kan krijgen. Wie de regels overtreedt, kan worden aangepakt. Als iemand bijvoorbeeld in strijd met het bestemmingsplan een garage in zijn tuin bouwt, dan is de kans groot dat deze weer moet worden afgebroken. De gemeente moet zorgen dat iedereen zich aan de regels van het bestemmingsplan houdt.

Aanvraag om omgevingsvergunning

Als u een omgevingsvergunning aanvraagt en deze aanvraag in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, dan zijn er drie mogelijkheden:

- Uw (bouw)plan is haalbaar: De gemeente is in principe bereid om af te wijken van het bestemmingsplan;
- Uw (bouw)plan is haalbaar onder voorwaarden: Als aan de voorwaarden wordt voldaan dan is de gemeente in principe bereid om af te wijken van het bestemmingsplan;
- Uw (bouw)plan is niet haalbaar: De gemeente is niet bereid om af te wijken van het bestemmingsplan. Uw aanvraag omgevingsvergunning moet geweigerd worden.

Afwijken van het bestemmingsplan

Indien wij in principe besluiten om medewerking te verlenen door af te wijken van het bestemmingsplan, dan zijn er onder andere de volgende mogelijkheden:

Bestemmingsplan, artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening dat wordt gemaakt om een concreet bouwplan of een concreet gebruik mogelijk te maken, wordt ook wel 'postzegelplan' genoemd. Dit, omdat het vaak een plan betreft voor een enkel perceel of een klein gebied. De procedure van zo'n postzegelplan duurt ongeveer 45 weken. Is dit plan in werking getreden, dan kan de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend worden.

Projectafwijkingbesluit, artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Met een projectafwijkingbesluit (uitgebreide omgevingsvergunning) volgens de Wabo kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Lopik zal hiervoor een Verklaring van geen Bedenkingen moeten afgeven. De termijn hiervoor is 6 maanden. De gemeente kan deze periode eenmaal verlengen met 6 weken. De omgevingsvergunning wordt dan verleend inclusief het projectafwijkingbesluit.

De keuze tussen deze twee mogelijkheden, is afhankelijk van de mate waarin de aanvraag afwijkt van het bestemmingsplan. De gemeente zal met u bespreken wat voor u de meest gunstige procedure is voor wat betreft de doorlooptijd, de legeskosten en mogelijke toekomstige ontwikkelingen op uw perceel. Maar er zijn omstandigheden die ervoor zorgen dat beter besloten kan worden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan een perceel met een bedrijfsbestemming waarop de aanvrager een woning wil realiseren ter vervanging van de bedrijfsbebouwing.

Dit is een grote afwijking van het bestemmingsplan, waarbij het belangrijk is om de toekomstige situatie goed te regelen. In dit geval zal een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt voor dit perceel, waarbij het perceel een woonbestemming zal krijgen. Dit is overigens ook in het belang van de aanvrager. Mocht de aanvrager in de toekomst de woning willen aanpassen, dan kan dit eenvoudig vergund worden, omdat het perceel inmiddels een woonbestemming heeft gekregen. De beslissingsbevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad van Lopik.

Wijzigingsplan, artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening

In sommige gevallen voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid. Bijvoorbeeld ten behoeve van de uitbreiding van agrarische bouwvlakken. Een wijzigingsbevoegdheid biedt de gemeente de mogelijkheid om onder voorwaarden het bestemmingsplan te wijzigen, door een wijzigingsplan vast te stellen. Een wijzigingsplan heeft veel overeenkomsten met een bestemmingsplan maar wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders. Daardoor is de proceduredtijd in veel gevallen korter.

Indien de gemeente besluit om medewerking te verlenen aan uw (bouw)plan, dan dient u een ruimtelijke onderbouwing in te dienen ten behoeve van een projectafwijkingbesluit, dan wel een postzegelplan of wijzigingsplan op te laten stellen.

Opbouw van een bestemmingsplan of wijzigingsplan

Een bestemmingsplan of wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen: toelichting, planregels en verbeelding.

Toelichting

In de toelichting moet u motiveren waarom u iets wilt realiseren wat afwijkt van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat u informatie moet verschaffen over de planologische inpasbaarheid van uw voorgenomen initiatief. Daarnaast moet u in deze toelichting aandacht besteden aan aspecten als geluid, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, hinder en externe veiligheid en kabels en leidingen.

Planregels

De planregels van het bestemmingsplan vormen de koppeling tussen de toelichting en de verbeelding. Het zijn de juridische regels waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst worden. De planregels zullen door u, in overleg met de gemeente Lopik en in aansluiting van de bestaande planregels, opgesteld moeten worden.

Verbeelding

In de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat bestemmingsplannen elektronisch beschikbaar moeten zijn. Deze digitalisering zorgt ervoor dat klantvriendelijker en klantgerichter naar inwoners kan worden gecommuniceerd. Een verbeelding op papier is nog verplicht, hoewel de digitale versie bindend is. De digitale bestemmingsplannen moeten aangeleverd worden conform de wettelijke richtlijnen (RO Standaarden 2012).

Bestemmingsplanprocedure

Als de gemeente een bestemmingsplan opstelt, herziet of wijzigt, kunnen inwoners hun mening kenbaar maken. Dat recht is in de Algemene wet bestuursrecht vastgelegd. Het op tijd indienen van inspraakreacties en zienswijzen is zeer belangrijk. Houd daarom de termijnen die genoemd staan in de gemeentelijk publicatie steeds goed in de gaten.

De formele procedure ziet er als volgt uit:

Voor aankondiging

De gemeente is wettelijk verplicht om haar voornemen om een bestemmingsplan te herzien te publiceren in “Het Kontakt”. Op dat moment ligt er nog geen plan ter inzage.

Belanghebbenden kunnen zo wel kennis nemen van het feit dat er binnenkort een bestemmingsplanprocedure opgestart zal worden.

Voor ontwerp

De gemeente kan er voor kiezen, bijvoorbeeld bij grote of ingrijpende plannen, om voorafgaand aan de formele procedure een voorontwerpbestemmingsplan te maken. Na een aankondiging in, in ieder geval, “Het Kontakt” wordt het voorontwerp vervolgens ter inzage gelegd. Soms besluit de gemeente een inspraakbijeenkomst te organiseren om het voorontwerp toe te lichten. Personen en organisaties die een direct belang hebben bij het besluit kunnen daarna een inspraakreactie indienen. Na de terinzagelegging maakt het college van burgemeester en wethouders een afweging van de inspraakreacties en wordt een ontwerpbestemmingsplan gemaakt.

Ontwerp

De gemeente kondigt met een publicatie in “Het Kontakt” en de “Staatscourant” aan dat het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage ligt op het gemeentehuis. Iedereen kan in deze periode schriftelijk of mondeling (op afspraak) zienswijzen naar voren brengen. Deze zienswijzen richt u aan de raad. De gemeenteraad (bij een herziening) of het college (bij een wijziging of uitwerking) maakt een afweging van de ingediende zienswijzen en stelt het bestemmingsplan danwel het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd, vast.

Vaststelling

Het vastgestelde bestemmingsplan of wijzigingsplan ligt zes weken ter inzage, waarbij belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. De Afdeling bestuursrechtspraak streeft er naar een beroepschrift binnen een jaar na ontvangst af te doen met een uitspraak. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er beroep is ingesteld en er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Dit houdt in dat het bestemmingsplan nog niet in werking treedt in afwachting van een uitspraak van de Raad van State. Zodra een bestemmingsplan in werking is getreden, kan de gemeente op basis van het nieuwe bestemmingsplan omgevingsvergunningen verlenen.



De ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijkingbesluit

De ruimtelijke onderbouwing moet motiveren waarom afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan en wordt door u aangeleverd. De ruimtelijke inpasbaarheid moet uit de ruimtelijke onderbouwing blijken. Deze onderbouwing hoeft niet altijd even omvangrijk te zijn. In het algemeen zal dit afhangen van:

- de aard en omvang van het project;
- de mate van ingrijpendheid in de ruimtelijke structuur;
- de actualiteit van het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid en de relevantie van het beleid van andere overheden;
- de aanwezige waarden (in de meest brede zin van het woord);
- de milieugevolgen;
- de aard en het aantal te verwachten of ingebrachte zienswijzen.

De ruimtelijke onderbouwing is goed te vergelijken met de toelichting van een bestemmingsplan. Met behulp van de ruimtelijke onderbouwing en de eventueel benodigde onderzoeken wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Per concreet geval wordt in overleg met de gemeente beoordeeld welke informatie nodig is. Bij een projectafwijkingbesluit wordt het geldende bestemmingsplan niet gewijzigd of herzien. De bestemming en de bestaande planregels blijven dus van kracht. Het is daarom niet noodzakelijk om nieuwe planregels op te stellen.

Procedure projectafwijkingsbesluit

De Wabo biedt dus de mogelijkheid om mee te werken aan projecten die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan en waarvan het ruimtelijk effect groot is, maar waarvoor geen herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het is niet zo dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarvoor een projectafwijkingsbesluit nodig is, zonder meer kan worden verleend.

Om medewerking te kunnen verlenen aan een aanvraag omgevingsvergunning zal de gemeente toepassing moeten geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Het college is het bevoegde bestuursorgaan om te beschikken op een aanvraag om een omgevingsvergunning. In het geval dat het college toepassing geeft aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo is er wel instemming nodig van de gemeenteraad. De gemeenteraad dient een Verklaring van geen Bedenkingen af te geven alvorens de afwijkingsprocedure kan worden opgestart. Na instemming van de gemeenteraad wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit wordt daarvoor gepubliceerd in “Het Kontakt” en de “Staatscourant”. Nadat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage heeft gelegen, wordt de omgevingsvergunning verleend of geweigerd.

Samengevat ziet de procedure er als volgt uit:

- Het college zal een definitief besluit nemen om medewerking te verlenen aan het plan. Het college zal gelijktijdig moeten instemmen met de overeenkomst;
- Na een besluit van het college zal de overeenkomst ondertekend worden;
- Vervolgens wordt een Verklaring van geen bedenkingen aangevraagd bij de raad;
- De ter inzage legging kan gestart worden door publicatie in onder andere “Het Kontakt”.
- Het plan ligt zes weken ter inzage en eenieder (ook de provincie Utrecht) hebben de gelegenheid zienswijzen in te dienen;
- Met inachtneming van de ingekomen zienswijzen neemt het college een definitief besluit (vergunning wordt verleend/geweigerd).

Onderzoeken

Bij een ruimtelijke procedure is het veelal nodig om een aantal onderzoeken uit te voeren. Denk bijvoorbeeld aan een bodemonderzoek als u een nieuwe woning bouwt. Maar ook een geluidsonderzoek of een archeologisch onderzoek kunnen noodzakelijk zijn. Wanneer u bebouwing sloopst kan een Flora en Fauna onderzoek gevraagd worden. Zo kunnen allerlei onderzoeken nodig zijn. Overleg dus tijdig met de gemeente over de uit te voeren onderzoeken. Het uitvoeren van onderzoek kan namelijk veel tijd in beslag nemen en daarmee de proceduretijd van uw aanvraag verlengen.

Overeenkomst

Voordat de procedure gestart wordt sluit de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst waar in ieder geval een planschaderegeling is opgenomen. Verder kan de gemeente voorwaarden opnemen met betrekking tot de inrichting van het perceel, de sloop van bebouwing en de uitvoer van een beplantingsplan. Ook worden afspraken gemaakt over de betaling van de (leges)kosten.

Adviseur

Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, bestemmingsplan of wijzigingsplan is over het algemeen specialistisch werk. Hoewel wij u een eind op weg kunnen helpen door u te voorzien van de nodige informatie, adviseren wij u een adviseur in de arm te nemen die beschikt over de nodige (technische) kennis om de gewenste producten op te stellen. Een goede adviseur kan het verloop van de ruimtelijke procedure bespoedigen.

Leges

De kosten van de ruimtelijke onderbouwing en het op te stellen bestemmingsplan, en de eventuele externe onderzoeken komen voor uw rekening. Daarnaast zijn voor het volgen van een projectafwijkingsbesluit en een bestemmingsplanprocedure leges verschuldigd. Deze bedragen zijn opgenomen in de gemeentelijke legesverordening:

Voor een projectafwijkingsbesluit: € 2.031,00

Voor een bestemmingsplan: € 4.648,00

Deze kosten komen bovenop de gebruikelijke legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning.

Vragen?

In geval van vragen zijn wij op werkdagen, tussen 09:00 uur en 12:00 uur, telefonisch bereikbaar via 0348 – 55 99 66.



Raadhuisplein 1
Postbus 50
3410 CB Lopik

T 0348-559966
e gemeente@lopik.nl
i www.lopik.nl