

U heeft een plan en dan?

Als u plannen heeft dan kan het zijn dat deze niet passen in het bestemmingsplan. Wij kunnen op twee manieren aan uw plannen meewerken: met een omgevingsvergunning of een nieuw bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning (projectafwijkingbesluit)

U kunt al uw plannen regelen met maar één vergunning: de 'omgevingsvergunning'. In de aanvraag voor deze vergunning kunt u zelf aangeven wat u gaat doen. Vaak heeft u de onderdelen 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen' nodig. Met de omgevingsvergunning wordt dan afgeweken van het bestemmingsplan én u kunt direct bouwen. Het is namelijk allemaal geregeld in één omgevingsvergunning.

De procedure duurt maximaal 26 weken + 6 weken beroepstermijn. Deze start vanaf het moment dat u een volledige aanvraag met alle gegevens en onderzoeken bij ons heeft ingediend. De behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning kost in 2023 € 8.185,95. Als de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' moet afgeven dan komt hier nog € 2.378,75 bij. Daarnaast worden er kosten voor onderdelen als bouwen, kap, brandweer etc. in rekening gebracht als deze nodig zijn.

Voor de omgevingsvergunning wordt veel voorwerk van u verwacht. De plannen moeten tot in detail zijn uitgewerkt (bouwtekeningen, materialen, sterkteberekeningen, fundering, enz.). Dit kan nadelig zijn als uw plannen niet zo concreet zijn op redelijk korte termijn.

U kunt van een omgevingsvergunning maar eenmalig gebruik maken. Met de vergunning wijkt u af van het bestemmingsplan. Als u later nog iets aan uw plannen wilt veranderen, dan moet u opnieuw van het bestemmingsplan afwijken.

Nieuw bestemmingsplan (wijziging)

In sommige gevallen is het mogelijk gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. U kunt er dan voor kiezen om een nieuw bestemmingsplan (wijzigingsplan) te laten maken. De procedure hiervan duurt ongeveer zes tot acht maand + 6 weken beroepstermijn. Het wijzigingsplan moet twee keer ter inzage worden gelegd.

Een nieuw bestemmingsplan regelt de bestemming op uw perceel direct goed. Als u later nog een andere vergunning nodig heeft, dan hoeft er niet opnieuw te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Als u weer een totaal ander plan heeft of heel groot wilt uitbreiden moet er natuurlijk wel worden afgeweken. Wij hebben voor het bestemmingsplan nog geen uitgebreide informatie zoals bouwtekeningen etc. nodig, die wel al nodig zijn bij een omgevingsvergunning. Dit betekent dat een procedure eerder kan worden gestart.

Voor een wijzigingsplan is het tarief in 2023 € 7.069,95.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de realisatie van uw plannen.

Nieuw bestemmingsplan (herziening)

U kunt er ook voor kiezen om een nieuw bestemmingsplan te laten maken. De procedure duurt al gauw acht tot twaalf maanden + 6 weken beroepstermijn. Deze termijn is vooral langer omdat een bestemmingsplan drie keer ter inzage wordt gelegd en een omgevingsvergunning twee keer.

Een nieuw bestemmingsplan regelt de bestemming op uw perceel direct goed. Als u later nog een andere vergunning nodig heeft, dan hoeft er niet opnieuw te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Als u weer een totaal ander plan heeft of heel groot wilt uitbreiden moet er natuurlijk wel worden afgeweken. Wij hebben voor het bestemmingsplan nog geen uitgebreide informatie zoals bouwtekeningen etc. nodig, die wel al nodig zijn bij een omgevingsvergunning. Dit betekent dat een procedure eerder kan worden gestart.

Om de kostenverdeling eerlijk te houden betaalt iemand met een normaal plan minder leges (kosten) dan iemand met een groot plan. Voor een normaal plan is het tarief in 2023 € 10.428,60 en voor een groot plan € 12.973,90.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor de realisatie van uw plannen.

LET OP!!!!

Omgevingswet

De Omgevingswet treedt naar verwachting in werking op 1 juli 2023, maar de Eerste Kamer moet hierover nog een besluit nemen. Dit kan betekenen dat de inwerkingtreding nog langer wordt uitgesteld. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om een procedure herziening van het bestemmingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) op te starten volgens de nu geldende wet- en regelgeving. Door de onzekerheid die er op dit moment nog is over de inwerkingtreding van de Omgevingswet kunt u in overleg met ons de uiterlijke datum voor het aanleveren van conceptstukken bespreken.

Onderzoeken

Om te kunnen beoordelen of wij aan uw plannen mee kunnen werken zijn er vaak onderzoeken nodig. Voordat u een aanvraag indient voor een omgevingsvergunning of een nieuw bestemmingsplan, geven wij aan welke onderzoeken u moet indienen. Dit kunnen bijvoorbeeld onderzoeken zijn naar geluid, archeologie, flora en fauna (planten en dieren), bodemkwaliteit of verkeersaantrekkende. Met de onderzoeken kunnen wij bekijken of uw plannen aan wet- en regelgeving voldoen.

Voor het beoordelen van sommige onderzoeken berekenen wij kosten. Dit omdat wij hier specialistische kennis voor in moeten schakelen. Dit is onder andere het geval bij een milieukundig- of archeologisch bodemrapport en een akoestisch onderzoek of een onderbouwing van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid. Uit het akoestisch onderzoek kan blijken dat er Hogere grenswaarden (Wet geluidhinder) moeten worden vastgesteld, waarvoor een extra procedure nodig is. Hiervoor berekenen wij ook kosten aan u door. De kosten kunt u vinden via (legesverordening 2023): [Gemeentebestuur 2023, 568974 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](https://www.gemeentebestuur.nl/overheid/overheid.nl-officiële-bekendmakingen-officielebekendmakingen.nl).

Voor plannen in het buitengebied moet er vaak een landschaps- en erfinrichtingsplan worden gemaakt. Er is namelijk gemeentelijk en provinciaal beleid om bebouwing, erven en landschap te beschermen of te herstellen. Voordat u het plan bij ons indient laten wij meestal Het Oversticht advies uitbrengen. Het Oversticht is een onafhankelijk bureau dat advies uitbrengt over dit soort zaken. Het advies is de basis voor uw landschaps- en erfinrichtingsplan. De kosten voor het advies berekenen wij aan u door.

Wij informeren u uitgebreid over de kosten als u een aanvraag voor één van de beschreven procedures heeft gedaan of als er door het college een principe-uitspraak over uw plannen is gedaan.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Wij zijn (wettelijk) verplicht om omgevingsvergunning en (ontwerp) bestemmingsplannen te publiceren op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij mogen BSN-, naam-, adres- en woonplaatsgegevens alleen niet zomaar digitaal beschikbaar stellen.

Om uw persoonsgegevens niet digitaal beschikbaar te stellen vragen wij u deze niet te vermelden op stukken die onderdeel zijn van uw plan. Dit zijn bijvoorbeeld onderzoeken, rapporten en/of bouwtekeningen. Het is belangrijk dat u dit vooraf ook doorgeeft aan uw adviseur of een bureau dat een onderzoek voor u uitvoert. Staan uw gegevens toch op uw stukken dan worden deze geweigerd en wordt u gevraagd alsnog de gegevens te verwijderen. Zonder de bijbehorende stukken die onderdeel zijn van het plan kunnen wij het plan niet in procedure brengen.

Ook namen, parafen en handtekeningen van de opstellers van rapporten moeten verwijderd worden. Soms is het echter noodzakelijk een rapport met namen en parafen van de opstellers aan te leveren vanwege de Nederlandse Norm (NEN-norm). Externe adviseurs beoordelen en adviseren over deze rapporten aan de gemeente en dan moet duidelijk zijn of de opstellers gecertificeerd zijn. U moet dan zowel een geanonimiseerde als ook een niet geanonimiseerde versie (voor ruimtelijke plannen) van het rapport aanleveren. De ambtenaar die betrokken is bij uw plannen kan u hierover informeren.

Principe-uitspraak

Als u een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning aanvraagt dan moet u de kosten (leges) betalen. U loopt het risico dat u veel tijd en geld kwijt bent als het college of de gemeenteraad uiteindelijk besluit om niet aan uw plan mee te werken. Bijvoorbeeld als uw plan niet in wet- en

regelgeving of beleid past. Daarom is het verstandig eerst een principe-uitspraak van het college te vragen.

Als u een principe-uitspraak vraagt dan toetst het college van burgemeester en wethouders uw plan (globaal) aan beleid, wet- en regelgeving en ruimtelijke kwaliteit. Het college geeft in de uitspraak aan of zij in principe bereid is aan uw plannen mee te werken en onder welke voorwaarden.

De kosten voor de behandeling van een principeverzoek zijn in 2023 € 549,60 (laag tarief) of € 1.173,75 (hoog tarief) als het gaat om nieuwe functies of bouwactiviteiten in het buitengebied. Het hoge tarief wordt teruggebracht naar het lage tarief als u binnen 12 maanden na de principe-uitspraak een definitief verzoek indient.

Overeenkomst

Voor de start van een procedure wordt er een overeenkomst met u gesloten. Hierin staan voorwaarden voor en afspraken over uw plannen. In de overeenkomst staat ook dat u schade die uw plan eventueel veroorzaakt moet vergoeden (planschade). Bijvoorbeeld waardevermindering van de woning van uw burens.

Legesverordening

In onze legesverordening kunt u meer over alle kosten lezen. Deze kunt u op onze website vinden via: [Legesverordening | Gemeente Dalfsen](#)