

Vooroverleg eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling

Complexe ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente Wassenaar worden doorgezet naar de eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling. Een planbegeleider bij de eenheid RO coördineert uw aanvraag en is hiervoor uw aanspreekpunt binnen de gemeente.

Voor complexe initiatieven wordt het aanbevolen om een vooroverleg aan te vragen. Dit geeft zowel u als de gemeente de ruimte om uw plan zorgvuldig te doorlopen. In dit vooroverleg ligt de focus op het ruimtelijke aspect en nog niet zozeer het bouwtechnische aspect.

Waarom een vooroverleg i.p.v. een vergunningsaanvraag?

- Er zijn, anders dan bij een vergunningsaanvraag, nog geen gedetailleerde bouwtekeningen en constructieberekeningen nodig;
- In het vooroverleg kunt u uw plan nog wijzigen, tijdens de vergunningsaanvraag is dit maar beperkt mogelijk (enkel ondergeschikte wijzigingen);
- U loopt minder risico op een weigering van de vergunning wanneer u het vooroverleg heeft doorlopen;
- Bij een weigering van een omgevingsvergunning betaalt u een percentage van de bouwsom. Bij 'stoppen' van een vooroverleg, omdat blijkt dat het niet haalbaar kan worden gemaakt, betaalt u vast bedragen, afhankelijk van het aantal en type overleggen. Zie hiervoor de Legesverordening gemeente Wassenaar, Hoofdstuk 2.
- De leges van het vooroverleg worden verrekend met de leges voor een vergunningsaanvraag. U kunt hier meer over vinden in de Legesverordening gemeente Wassenaar, Hoofdstuk 2.
- Vraagt u een omgevingsvergunning aan voor het plan zoals we besproken hebben in het vooroverleg? Dan is de kans groot dat u de omgevingsvergunning krijgt.

Indieningsvereisten vooroverleg complexe initiatieven

Bij complexe initiatieven is het benodigd om, naast de minimale indieningsvereisten beschreven op de gemeente website, de volgende gegevens aan te leveren:

- Een (korte) schriftelijke toelichting van het initiatief;
- Een toelichting aan welke maatschappelijke, economische en/of ruimtelijke doelen uw plan bijdraagt (bekijk hiervoor bijvoorbeeld de [structuurvisie](#));
- Als het om bedrijfsactiviteiten gaat: een duidelijke omschrijving van de activiteiten van de onderneming
- Gewenst: Referentiebeelden;
- Gewenst: Inzicht in de aanpak van participatie;

Naar mate u verder in het vooroverleg komt, kan aan u gevraagd worden om uitgebreidere gegevens aan te leveren.

Stappenplan

Hieronder volgt het stappenplan van het vooroverleg, waarvan de behandeling door de eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling wordt gedaan. Elk plan is echter maatwerk. Het kan zijn dat uw plan minder, of een andere volgorde van, stappen doorloopt.

Let op:

Uw plan kan op verschillende momenten in dit proces toch niet haalbaar blijken. Het succesvol doorlopen van één van de onderstaande stappen biedt geen garantie voor een uiteindelijk positieve conclusie op het vooroverleg. Dit heeft te maken met verschillende afhankelijkheden, onder meer eventuele (bindende) adviezen van het College van B&W, de gemeenteraad en andere overheden, zoals Provincie en waterschappen. Het onderstaande proces is ingericht om uw plan zo zorgvuldig mogelijk te kunnen voorbereiden op de daaropvolgende fase, maar kan geen uitsluitel geven over of die volgende fase succesvol zal blijken.

Het voortzetten van uw vooroverleg na het doorlopen van een van de onderstaande stappen is dus altijd uw beslissing, die u op eigen risico neemt. U dient zich ervan bewust te zijn dat een plan ook op later moment in het proces toch niet haalbaar of wenselijk kan blijken.

Stap 1. De wenselijkheidsscan

Hier onderzoeken wij de eerste wenselijkheid van uw plan op de door u voorgestelde locatie. Daarvoor kijken we onder andere of uw plan past bij de wensen en doelen die in de structuurvisie staan en de stedenbouwkundige inpassing. U wordt als initiatiefnemer door de planbegeleider op de hoogte gebracht wanneer deze wenselijkheidsscan zich plaatsvindt. Het is niet mogelijk om hierbij aan te sluiten.

Het advies sturen we u per mail op, er bestaan een aantal opties:

- Uw plan is wenselijk;
Uw plan is wenselijk en kan door naar de volgende stap.
- Uw plan is wenselijk, maar er worden een aantal voorwaarden gesteld;
Uw plan wordt wenselijk geacht, maar er zijn een aantal punten waar rekening mee moet worden gehouden. Uw plan kan na het verwerken van deze voorwaarden door naar de volgende stap.
- Uw plan is nog niet wenselijk en moet worden aangepast;
Uw huidige plan is niet wenselijk, maar wij zien wel mogelijkheden om (een deel van) uw plan mogelijk te maken. U krijgt een legesbrief toegestuurd en het vooroverleg wordt afgerond. U kunt een nieuw vooroverleg indienen om de wenselijkheid van een aangepast plan te toetsen.
- Uw plan is niet wenselijk;
Wij zien geen mogelijkheden om uw plan wenselijk te krijgen. U krijgt een legesbrief toegestuurd en het vooroverleg wordt afgerond.

Let op: Dit is slechts een eerste (ambtelijke) indicatie van de wenselijkheid. Wanneer uw plan als wenselijk wordt beoordeeld betekent dit nog niet dat het ook een haalbaar plan is. Het plan moet hierna nog door meerdere adviseurs worden bekeken en is ook nog niet bestuurlijk beoordeeld. Het is altijd uw eigen risico om verdere uitvoering/doorgang aan het plan te geven.

Stap 2. Overleg

Na de wenselijkheidsscan is het mogelijk om het advies te bespreken. De planbegeleider zal u vragen of u hier behoefte aan heeft of aangeven dat wij dit nodig achten.

Stap 3. Omgevingstafel 1.

Hier beoordelen wij uw plan breder en wordt er naar de haalbaarheid van uw plan bekeken. U wordt als initiatiefnemer op de hoogte gebracht wanneer deze tafel plaatsvindt. De Omgevingstafel is in twee weken opgesplitst. In de eerste week is het mogelijk om als initiatiefnemer digitaal aan te sluiten om uw plan toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden. Het kan zijn dat er wordt gevraagd om bepaalde gegevens aan te leveren die benodigd zijn voor de advisering. De tweede week is bedoeld voor de advisering, hier kunt u als initiatiefnemer niet aanwezig zijn. Na de advisering krijgt u als initiatiefnemer te horen wat het advies van Omgevingstafel 1 is, ook krijgt u dan te horen of er nog een vervolg tafel nodig is. Hier wordt ook duidelijk welke onderzoeken benodigd zijn.

Stap 4. Advies van de commissie OKW

De OKW is de adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar, voorheen de [WCE](#) (Commissie Welstand en Cultureel Ergoed). Wanneer uw plan zich in [beschermde stads- en dorpsgezicht](#) bevindt is een advies van de OKW meestal nodig. In Wassenaar is dit in de meeste gevallen zo. Slechts enkele gebieden van Wassenaar zijn aangewezen als [welstandsvrij](#), hiervoor is in de meeste gevallen geen advies van de OKW nodig.

Het is verstandig om in het vooroverleg al advies van de OKW op te halen, zo kan het advies nog worden verwerkt in de VO (voorlopig ontwerp) fase. Wanneer de OKW pas advies kan geven bij de aanvraag omgevingsvergunning is het vaak moeilijker om het ontwerp nog aan te passen en kan het project vertraging oplopen.

Stap 5. Principe-uitspraak

Wanneer uw plan een positief advies heeft gekregen op Omgevingstafel 1 wordt het plan voorgelegd aan het college. Dit is bedoeld om bestuurlijk draagvlak te zoeken. Het college doet een uitspraak over het plan. Dit kan positief zijn (meewerken) of negatief zijn (niet meewerken). Let op: dit is geen besluit in de zin van de Awb. Na een positieve uitspraak kan uw plan door naar de volgende stap. Na een negatieve uitspraak wordt uw vooroverleg afgerond en krijgt u een legesbrief toegestuurd.

Stap 6. Omgevingstafel 2

Bij omgevingstafel 2 worden ook de overige ketenpartners (provincie, waterschap, etc.) meegenomen in de advisering.

Eventueel verzwaard Adviesrecht

Het kan zijn dat uw plan binnen de aangewezen gevallen valt die de gemeenteraad heeft vastgesteld, zie de lijst [Verzwaard Adviesrecht](#). Advies van de gemeenteraad is in dat geval benodigd voor uw plan. In de meeste gevallen geldt dan ook een vorm van verplichte participatie. In verband met het lange tijdspad gebeurt dit al in het vooroverleg. Het advies van de gemeenteraad is bindend, het college mag hier niet van afwijken.

Stap 7. Omgevingstafel 3

Deze tafel is bedoeld om tot een conclusie van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief te komen, waarmee het vooroverleg kan worden afgerond. Dit zorgt ervoor dat de behandeling van de vergunningsaanvraag soepeler en sneller verloopt.

Stap 8. Conclusie vooroverleg

Wanneer alle stappen zijn doorlopen krijgt u per mail een conclusie toegestuurd met onder andere een overzicht van de activiteiten (vergunningen) die u moet aanvragen. Hier zijn ook de conclusies te vinden van de omgevingstafels, de OKW en het Verzwaard Adviesrecht.