



## **Projectomgevingsvergunning (2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)**

### **Inleiding**

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt en bebouwd. Er staat bijvoorbeeld in waar winkels, horeca en bedrijven mogen komen. Verder bevat het regels die aangeven hoe groot gebouwen mogen zijn, zoals uw eigen woning en de daarbij horende bijgebouwen. Een bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven en overheden. Iedereen moet zich dus aan het bestemmingsplan houden, tenzij er door de gemeente toestemming is gegeven om ervan af te wijken. Ook is het in bepaalde situaties mogelijk om een gebouw of bouwwerk vergunningvrij op te richten. U kunt een vergunningcheck doen op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Soms zijn bouwplannen of andere plannen in strijd met het geldende bestemmingsplan. In zo'n geval kan toestemming voor het plan niet verleend worden zonder een planologische maatregel. De meest voorkomende planologische maatregelen zijn de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de wijziging en de partiële herziening. Deze maatregelen en de daarbij behorende procedures zijn gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeente kan niet altijd meewerken aan planologische maatregelen. Het is daarom verstandig om eerst te onderzoeken of de gemeente in beginsel positief tegenover uw initiatief staat. U kunt daar inzicht in krijgen door uw plan in te dienen voor vooroverleg. Vooroverleg wil zeggen dat u bij de gemeente aftast welke mogelijkheden er zijn om uw plan in afwijking van het bestemmingsplan toch te realiseren. U krijgt dan een ambtelijke reactie op uw verzoek. Het betekent niet altijd dat er ook daadwerkelijk een overleg op het gemeentehuis plaats hoeft te vinden. Soms is de informatie duidelijk genoeg en kan de gemeente de beantwoording ook schriftelijk afdoen. Aan het vooroverleg zijn legeskosten verbonden.

Een principestandpunt van het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad geeft u nog meer zekerheid. Hiermee zijn extra legeskosten gemoed. U kunt de behandelend medewerker uiteraard om een advies hierin vragen.

Deze brochure behandelt de projectomgevingsvergunning, gebaseerd op artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

### **Wat is een projectomgevingsvergunning?**

Een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij via de meest uitgebreide procedure van het bestemmingsplan wordt afgeweken, wordt ook wel een projectomgevingsvergunning genoemd. Een dergelijke vergunning moet volgens de wetgever altijd worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing motiveert het afwijken van het bestemmingsplan. Een projectomgevingsvergunning staat het aangevraagde project toe, maar vervangt niet het onderliggende bestemmingsplan. Latere plannen moeten daarom opnieuw aan het bestemmingsplan worden getoetst.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan, resulteert lang niet altijd in een projectomgevingsvergunning. Dit is aan de orde wanneer blijkt dat de aangevraagde situatie voldoet aan de voorwaarden die het bestemmingsplan zelf geeft voor afwijken, of als de voorkomende situatie beschreven staat in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In beide situaties wordt de omgevingsvergunning dan met een reguliere voorbereidingsprocedure verleend. Bij de projectomgevingsvergunning spreken we van een uitgebreide voorbereidingsprocedure, die uitgebreider en langduriger is dan de reguliere procedure.

### **Zelf indienen aanvraag na vooroverleg**

Voordat u formeel de aanvraag omgevingsvergunning indient en de ruimtelijke onderbouwing daarbij aanlevert, is het verstandig eerst vooroverleg te voeren. Daarbij zien wij ook graag een concept van de ruimtelijke onderbouwing voordat de formele aanvraag wordt ingediend. U kunt de optie "vooroverleg" aanvinken bij het indienen van uw aanvraag op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Zodra u weet dat de gemeente in principe positief staat tegenover een projectomgevingsvergunning voor uw project (uitkomst vooroverleg), bent u eerst weer aan zet. U moet dan een aanvraag omgevingsvergunning indienen en de ruimtelijke onderbouwing daarbij als bijlage aanleveren. Op [www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning](http://www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning) kunt u nalezen hoe u te werk kunt gaan om uw aanvraag in te dienen. Er zijn diverse informatiebladen te downloaden die u een uitleg geven.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing bij uw aanvraag bent u, als initiatiefnemer, zelf verantwoordelijk. Aangezien wij veel belang hechten aan een goed plan raden wij u met klem aan om dit uit te besteden aan een hierin gespecialiseerd bureau. Voor een overzicht van bureaus kunt u terecht op de website [www.bnsp.nl](http://www.bnsp.nl) (de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen). Tot op heden is gebleken dat plannen van niet gespecialiseerde bureaus vaak niet voldoen aan de hoge eisen die tegenwoordig gelden. Dit kan leiden tot het niet of pas later kunnen opstarten van de procedure.

### Digitaal plan / RO Standaarden 2012

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en digitaal beschikbaar en raadpleegbaar gesteld worden. Ook de Wabo schrijft voor dat een verleende projectomgevingsvergunning langs elektronische weg bekend gemaakt moet worden.

In praktijk betekent dit dat wij op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) moeten laten zien dat voor de betreffende locatie een vergunning is afgegeven. Die zichtbaarheid moet blijken uit een getekend vlak op een topografische kaart van Nederland. Hieronder is te zien hoe een digitale contour op genoemde website eruit ziet.



Om het vlak op deze website te plaatsen, is een zogenaamd gml-bestand vereist dat conform de RO Standaarden 2012 is opgesteld. Omdat wij als kleine gemeente niet zelf deze bestanden kunnen vervaardigen, vragen wij u om dit te laten verzorgen door hetzelfde bureau dat ook de ruimtelijke onderbouwing voor u opstelt. Wij vragen het volgende:

- gml-bestand voor het geografisch gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, met daaraan gekoppeld een pdf-bestand van de publicatietekst m.b.t. de verleende omgevingsvergunning (het pdf-bestand wordt door de gemeente geleverd aan het bureau dat de gml maakt);
- In geval van een gerechtelijke uitspraak ten aanzien van een ingediend beroepschrift en/of verzoek om voorlopige voorziening: een gml-bestand voor het geografisch gebied waarop de uitspraak betrekking heeft, met daaraan gekoppeld een pdf-bestand van de uitspraak en eventueel verder relevante bijlagen.

De RO Standaarden 2012 zijn met een ministeriële Regeling gekoppeld aan de Wro. Stichting Geonovum beheert de RO Standaarden. Hebt u vragen over de standaarden, raadpleegt u dan <http://www.geonovum.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-standaarden>.

## Ruimtelijke onderbouwing

Hieronder vindt u een voorbeeld van een inhoudsopgave van een ruimtelijke onderbouwing. Al de onderwerpen die zijn vermeld in de voorbeeldinhoudsopgave horen aan de orde te komen. Afhankelijk van uw plan kan het nodig zijn het ene onderwerp meer in detail te belichten dan het andere. Ook kan het nodig zijn om een onderzoek uit te laten voeren, voordat een serieuze onderbouwing is te geven van een bepaald omgevingsaspect. Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan een akoestisch onderzoek, een bodemonderzoek of een ecologisch onderzoek. Uiteraard is de noodzaak voor een specifiek onderzoek sterk afhankelijk van het plan. Het door u ingeschakelde bureau kan u daarover adviseren.

### Inleiding

- Aanleiding en opzet van het plan
- Begrenzing plangebied
- Vigerend bestemmingsplan
- Bestaande en toekomstige situatie

### Beleidskader

- Nationaal beleid
- Provinciaal beleid
- Gemeentelijk beleid

### Ruimtelijke en functionele aspecten (planbeschrijving)

- Ruimtelijke beschrijving

### Omgevingsaspecten

- Ecologie
- Archeologie en cultuurhistorie
- Water
- Milieuzonering
- Bodem- en grondwaterkwaliteit
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Kabels en leidingen

### Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan, waarbij vaak een verwijzing naar een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is opgenomen.

## Procedure

Voor de projectomgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit wordt omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De beslistermijn voor deze procedure bedraagt zes maanden na ontvangst van de aanvraag, waarbij (indien aan de orde) de tijd die door aanvrager wordt gebruikt om door de gemeente gevraagde aanvullende gegevens in te dienen niet mee wordt gerekend. In uitzonderingssituaties kan de gemeente meer tijd nodig hebben voor een aanvraag, bijvoorbeeld wanneer de situatie erg complex of wanneer zienswijzen worden ingediend op het plan. In dat geval ontstaat geen vergunning van rechtswege, maar uiteraard doen wij in zo'n situatie ons uiterste best om u toch zo spoedig mogelijk van een besluit te voorzien.

De procedure ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

1. Ontvangst aanvraag inclusief ruimtelijke onderbouwing;
2. Toets volledigheid en zo nodig mogelijkheid tot aanvullen;
3. Doorsturen aanvraag aan gemeenteraad, met verzoek om voorlopige verklaring van geen bedenkingen te geven;
4. Ter inzage leggen ontwerp projectomgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en met ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor termijn van zes weken. Gelijk wordt het plan ook doorgestuurd aan adviesinstanties voor overleg (bv. provincie en waterschap);
5. Uiteindelijke besluitvorming (snelheid sterk afhankelijk van wel of geen zienswijzen).
6. Beroepsmogelijkheid bij Rechtbank Noord-Nederland;
7. Bij uitspraak Rechtbank mogelijkheid voor hoger beroep bij de Raad van State.

Indien geen beroep en verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt de projectomgevingsvergunning daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk en treedt deze ook in werking. Indien wel beroep wordt ingediend, dan kan het plan pas onherroepelijk worden na een gerechtelijke uitspraak in de hoofdzaak (waarbij in geval deze uitspraak door de Rechtbank is gedaan ook nog de termijn voor het kunnen indienen van hoger beroep moet worden afgewacht).

Indien naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, schorst dat de inwerkingtreding van het plan, in elk geval totdat door de rechter op het verzoek is beslist. Een omgevingsvergunning is pas te gebruiken, nadat deze in werking is getreden.

### **Bijkomstigheid planschadeovereenkomst / anterieure overeenkomst**

Tijdens bovengenoemd planproces, zal ook een overeenkomst moeten worden gesloten. Die overeenkomst is in elk geval nodig om afspraken vast te leggen over betaling van mogelijk optredende planschade. Planschade betreft een waardedaling van eigendommen als gevolg van een planologische maatregel, zoals een projectomgevingsvergunning. Een waardedaling kan bijvoorbeeld ontstaan door vermindering van uitzicht, privacy, vrije ligging, etc. Als iemand om een tegemoetkoming in de planschade vraagt, kan dat tot gevolg hebben dat de gemeente inderdaad moet uitkeren (aan een besluit op een planschadeverzoek gaat een advies van een onafhankelijk deskundig bureau vooraf). De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om deze planschadebedragen ten laste te leggen van de verzoeker van een planologische maatregel. In onze gemeente is ervoor gekozen om dat ook in praktijk te brengen, waardoor een overeenkomst hieromtrent vast onderdeel vormt in het proces van een projectomgevingsvergunning.

Voor sommige plannen is het nodig om een bredere overeenkomst te sluiten. Daarin komen naast planschade ook andere onderwerpen voor. We spreken in dat geval van een anterieure overeenkomst.

In een anterieure overeenkomst staan meestal afspraken over de benodigde werkzaamheden in de openbare ruimte (zoals de aansluiting op het riool, een inrit over een sloot, de te behouden bomen of de aanleg van nieuwe erfbeplanting). Ook worden afspraken vastgelegd over het verhaal van kosten van de betreffende ontwikkeling/exploitatie. Het gaat dan in grote lijnen om:

- uitvoeringskosten (b.v. voor het bouwrijp maken van gronden, de aanleg van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en het houden van toezicht op uitgevoerd werk);
- voorbereidingskosten (b.v. voor benodigd onderzoek, het opstellen van de overeenkomst, het opstellen van een programma van eisen, het beoordelen van concept en/of voorontwerp versies van het in procedure te brengen bestemmingsplan, het beoordelen van ingediende inspraakreacties);
- overig bijkomende kosten (b.v. voor rente en andere financieringen).

Het uitgangspunt is dat de gemeente de kosten van de ontwikkeling/exploitatie verhaalt bij degene die hiervan profijt heeft. In de meeste gevallen is dat de grondeigenaar die bij de gemeente heeft verzocht om de partiële herziening. Door deze afspraken op te nemen in een anterieure overeenkomst, is het kostenverhaal "anderszins verzekerd". Hierdoor is het niet noodzakelijk om ook een exploitatieplan vast te stellen. Lukt het kostenverhaal via een overeenkomst niet, dan moet tegelijk met het wijzigingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan biedt geen ruimte voor maatwerkafspraken en is voor beide partijen meestal minder gewenst.

Het heeft de voorkeur om in een vroeg stadium van de planvorming goede afspraken over de benodigde overeenkomst te maken. Een overeenkomst moet in elk geval aanwezig zijn voordat de ontwerp projectomgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

### **Leges**

Houdt u er ten slotte rekening mee dat als uw aanvraag voor een projectomgevingsvergunning in behandeling wordt genomen, daar legeskosten aan zijn verbonden. Deze kosten komen – indien van toepassing - nog bovenop de kosten die zijn benoemd in een anterieure overeenkomst.

De actuele legesverordening vindt u op [www.weststellingwerf.nl](http://www.weststellingwerf.nl) (via de knop "ga snel naar" kiest u "verordeningen" en vervolgens staat de verordening onder de kop "financiën en economie"). Voor de van toepassing zijnde legesverordening wordt het moment van de aanvraag van het wijzigingsplan aangehouden.

**Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend! De inhoud wordt met enige regelmaat aangepast aan de actuele stand van zaken van de wetgeving.**

**Laatst aangepast: mei 2014**