

Ontheffing voorschriften bestemmingsplan

Een bestemmingsplan regelt waar u een gebied voor mag gebruiken en wat u er mag bouwen. Vraagt u een omgevingsvergunning aan die niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan? Dan kan de gemeente in bepaalde gevallen een ontheffing van die voorschriften verlenen. Hiervoor moet u een omgevingsvergunning voor de activiteit Strijdig Gebruik aanvragen.

Deze deelvergunning vraagt u automatisch aan wanneer u een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen aanvraagt. Onderbouw uw aanvraag goed. Hierbij kan het nodig zijn dat u aanvullende gegevens of rapporten meestuurt. Als de gemeente besluit de omgevingsvergunning aan u te verlenen, moet de gemeente dit besluit goed motiveren en een belangenafweging maken.

Welke ontheffing?

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kent drie soorten ontheffingen:

1. Binnenplanse ontheffing
2. Buitenplanse ontheffing voor zogenoemde 'kruimelgevallen' waaronder de tijdelijke ontheffing
3. Ontheffing met ruimtelijk onderbouwing (projectbesluit)

Binnenplanse ontheffing

Blijkt uw bouwplan in eerste instantie in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan, maar past het wel binnen de afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan zelf biedt? Dan kan de gemeente met de ontheffingsbepaling uit artikel 2.12 lid 1 sub a1 van de Wabo toch akkoord gaan met uw plannen.

Buitenplanse ontheffing

Is er voor een verbouwing of een wijziging in gebruik geen binnenplanse ontheffing mogelijk? Dan kan een zogenaamde buitenplanse ontheffing mogelijk zijn. De wijziging moet dan passen binnen de omschrijving van bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gemeente kan in dat geval een ontheffing verlenen op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a2 van de Wabo. Voor een buitenplanse ontheffing komt bijvoorbeeld in aanmerking: het uitbreiden van een woning, het maken van een dakopbouw, het wijzigen van het gebruik van een gebouw enz.

Tijdelijke ontheffing

In geval van een tijdelijke ontheffing moeten vooraf feiten en omstandigheden aanwezig zijn die het aannemelijk maken dat het bouwwerk of gebruik daadwerkelijk na een bepaalde periode (maximaal 10 jaar) weer zal worden beëindigd. Bijvoorbeeld een noodwinkel of een noodschoollokaal. Let op: zonder concrete, objectieve gegevens is een ontheffing *niet* mogelijk.

Ontheffing met ruimtelijke onderbouwing

Komt uw bouwplan niet voor de binnen- of buitenplanse ontheffing in aanmerking, dan is de ontheffing nodig op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a3 van de Wabo. Gezien de kosten en doorlooptijd van deze procedure wordt u dringend aangeraden een vooroverleg aan te vragen via www.delft.nl, om te onderzoeken of de aanvraag kans van slagen heeft.

Procedure en termijn van beslissen

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit Strijdig Gebruik met een binnen- of buitenplanse ontheffing volgt de gemeente de reguliere procedure. Deze procedure duurt 8 weken en kan eventueel met 6 weken worden verlengd. Als u tijd nodig heeft om uw aanvraag aan te vullen, valt dit niet onder de proceduredtijd en wordt die dus langer.

Bij een ontheffing met ruimtelijke onderbouwing is de uitgebreide procedure noodzakelijk. De doorlooptijd daarvan bedraagt ruim een jaar.

Meer informatie

Voor algemene informatie kunt u terecht bij het Klant Contact Centrum aan de Phoenixstraat 16. Het gaat om informatie over omgevingsvergunningen, geldende bestemmingsplannen, de welstandseisen en eventuele mogelijkheid voor een ontheffing. Kijk voor de actuele openingstijden en het maken van en afspraak op www.delft.nl. Via www.delft.nl kunt u ook een betaald vooroverleg aanvragen.

Over veel voorkomende bouwwerken zijn folders beschikbaar. Deze vindt u op de www.delft.nl, www.omgevingsloket.nl of de website van de overheid: www.rijksoverheid.nl.