

Delft Bouwt!

Van anterieure overeenkomst
naar start bouw



Inleiding en leeswijzer

U wilt een locatie ontwikkelen of een bouwproject starten dat niet past in het bestemmingsplan. In sommige gevallen is daarvoor een anterieure overeenkomst nodig met de gemeente. Het voor u liggende document geeft informatie over de samenwerking met de gemeente vanaf het moment dat u de anterieure overeenkomst heeft getekend.

U heeft een Intentieovereenkomst getekend

U heeft misschien in een eerder stadium al een intentieovereenkomst getekend. Dat kan het geval zijn als uw project een bepaalde omvang en/of complexiteit kent. U kunt voorliggend document dan als een vervolg beschouwen op de brochure 'van intentieovereenkomst naar omgevingsvergunning' die u ontving bij ondertekening van de intentieovereenkomst. De nadruk in deze brochure ligt op de diverse juridisch-planologische procedures. In samenspraak met de gemeente heeft u gekozen voor een bestemmingsplan procedure, de Wro-coördinatieregeling, een uitgebreide omgevingsvergunning of de omgevingsvergunning strijdig gebruik. Deze varianten worden afzonderlijk besproken; lees wat voor u relevant is.

U heeft geen intentieovereenkomst getekend

Indien u geen intentieovereenkomst heeft getekend met de gemeente, kunt u dit document beschouwen als een procesbeschrijving van de formele samenwerking tussen u en de gemeente. In samenspraak met de gemeente heeft u gekozen voor een bestemmingsplan procedure, de Wro-coördinatieregeling, een uitgebreide omgevingsvergunning of de omgevingsvergunning strijdig gebruik. Deze varianten worden afzonderlijk besproken, lees wat voor u relevant is.

Vijf varianten

Achtereenvolgens worden nu de drie juridisch-planologische varianten toegelicht:

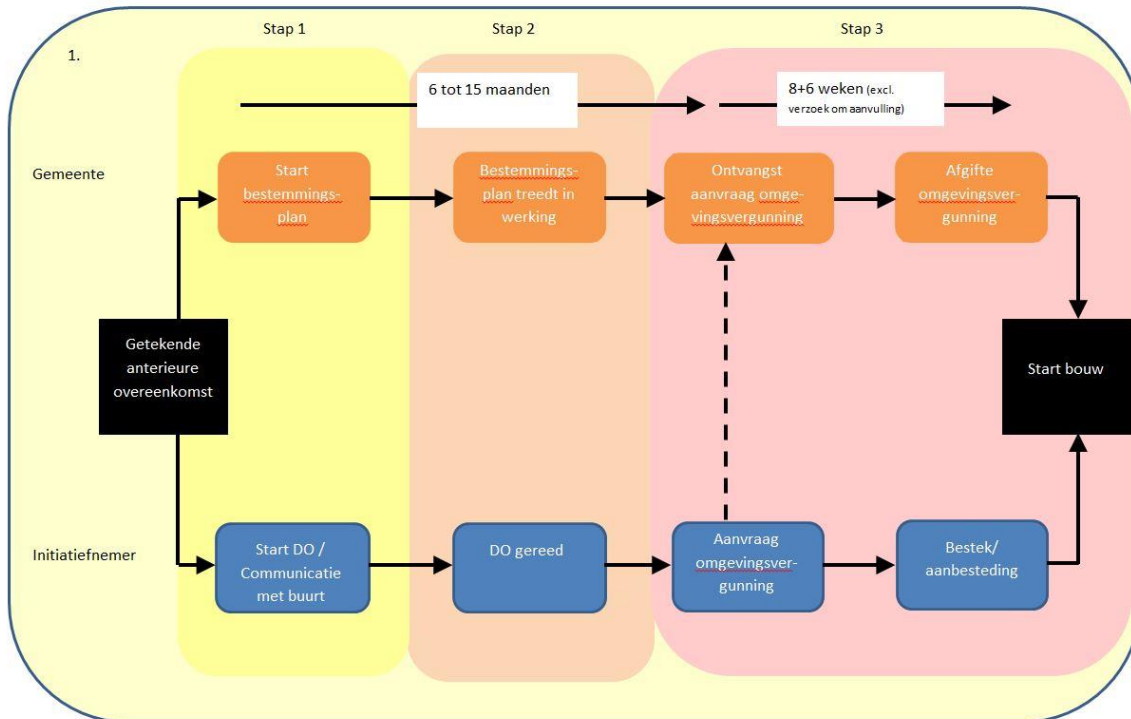
- *Variant 1: Bestemmingsplan met reguliere omgevingsvergunning (vanaf pagina 3)*
- *Variant 2: Wro-coördinatieregeling die de procedures omgevingsvergunning en bestemmingsplan combineren tot één procedure (vanaf pagina 6)*
- *Variant 3: Uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (vanaf pagina 8)*
- *Variant 4: De omgevingsvergunning strijdig gebruik met reguliere omgevingsvergunning (vanaf pagina 10)*
- *Variant 5: De omgevingsvergunning strijdig gebruik op grond van wettelijk aangegeven gevallen – 'Kruimelregeling' (vanaf pagina 12)*

Tot slot volgt nog informatie over vergoedingen, een indicatie van de verschillende doorlooptijden en een voorbehoud (pagina 14)

Variant I | Bestemmingsplan met reguliere omgevingsvergunning

Hieronder ziet u de eerste variant waarbij u samen met de gemeente optrekt om van anterieure overeenkomst tot start bouw te komen. Er zijn drie stappen te onderscheiden:

1. Het opstellen van het bestemmingsplan
2. De procedure na inwerkingtreding van het bestemmingsplan
3. Van aanvraag tot afgifte van de omgevingsvergunning



STAP 1: Het opstellen van het bestemmingsplan

Rolverdeling

In de ontwerpfase wordt een standaard rolverdeling gehanteerd:

De gemeente stelt het bestemmingsplan op en begeleidt de procedure. Om het bestemmingsplan op te stellen, is er een voorlopig ontwerp (VO) van uw bouwplan nodig. Dit VO is bepalend voor het bestemmingsplan en bepaalt daardoor ook de kaders waarbinnen het definitief ontwerp moet passen.

U bent als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het aanleveren van benodigde onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan. De projectleider overlegt met u welke onderzoeken nodig zijn. Denk daarbij aan o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, parkeren, archeologie, externe veiligheid, beschermde flora en fauna. Ook bent u verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving om voor draagvlak bij de betrokkenen uit de omgeving te zorgen. Dat kan volgens de spelregels van de Delftse participatie aanpak Delfts Doen

(https://media.delft.nl/pdf/Omgevingswet/Delfts_doen_28_03_2017.pdf). De gemeente kan hierbij ondersteunen.

In de anterieure overeenkomst kunnen afwijkende afspraken gemaakt zijn.

Inventarisatie en onderzoeken

De gemeente inventariseert welke onderzoeken nodig zijn voor het maken van een bestemmingsplan. U zorgt dat de benodigde onderzoeken gedaan worden. Deze onderzoeken worden verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Ook wordt gekeken of er nog andere besluiten genomen moeten worden, bijvoorbeeld een besluit Hogere waarden voor geluid.

Overleg met andere partijen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn veel partijen betrokken. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Commissie voor Welstand en Monumenten en de Kwaliteitskamer) wordt haar mening gevraagd. Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt ook voor vooroverleg gezonden naar andere overheidsinstanties zoals de Provincie Zuid Holland, Stadsgewest Haaglanden, Hoogheemraadschap Delfland, Veiligheidsregio Haaglanden en andere organisaties die een belang hebben bij het te realiseren project. Na dit vooroverleg verwerkt de gemeente de reacties van de overlegpartners en wordt het concept ontwerpbestemmingsplan eventueel aangepast. Er is ook overleg met de wethouder en deze legt uiteindelijk het plan voor aan het college van B&W. Het college besluit vervolgens om het bestemmingsplan ter inzage te leggen.



STAP 2: De procedure naar vaststelling van het bestemmingsplan

Ter inzage

In de Staatscourant, de rubriek Gemeenteberichten op www.delft.nl, de Stadskrant Delft (opgenomen in de Delftse Post) en op www.ruimtelijkeplannen.nl, wordt aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage ligt op het stadskantoor. In die periode van zes weken kan eenieder een zienswijze op het bestemmingsplan indienen. Ook wordt tijdens deze periode nog een informatieavond gehouden voor omwonenden en belangstellenden. Deze avond wordt door de gemeente verzorgd. De inhoud van de avond is voornamelijk het bestemmingsplan, maar ook het bouwplan kan nog een keer gepresenteerd worden. U en de gemeente stemmen de inhoud van de avond samen af.

Op naar een definitief bestemmingsplan

Indien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het plan en er ook geen ambtelijke wijzigingen hebben plaats- gevonden, biedt het college het bestemmingsplan voor ongewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aan.

Wanneer er zienswijzen zijn ingediend op het plan worden deze zienswijzen voorzien van een reactie in een Nota Zienswijzen. De zienswijzen kunnen er toe leiden dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Ambtelijke wijzigingen kunnen ook tot een aanpassing van het bestemmingsplan leiden. Vervolgens biedt het college het bestemmingsplan voor (on)gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aan. Voorafgaand aan de vaststelling bespreekt de raadscommissie Ruimte en Verkeer het bestemmingsplan. Indieners van zienswijzen krijgen de mogelijkheid om hier hun zienswijze nogmaals onder de aandacht te brengen van de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld

In een gemeenteraadsvergadering wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De gemeenteraad kan daarbij nog aanpassingen aanbrengen of besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Als een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld of de Provincie een zienswijze heeft ingediend, dan wordt het plan opnieuw aan de Provincie aangeboden. In een ongunstige situatie kan de Provincie het niet eens zijn met het bestemmingsplan en het op onderdelen niet in werking laten treden, bijvoorbeeld omdat de zienswijzen niet zijn verwerkt en het bestemmingsplan niet aan provinciaal gestelde regels of belangen voldoet. Wanneer de Provincie wel akkoord is, gaat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage voor een periode van zes weken.

In beroep

Als een indiener van een zienswijze het nog steeds niet eens is met het vastgestelde plan, kan hij in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een beroep moet gedurende de terinzagelegging worden ingediend. Tegen de delen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld kan iedereen in beroep gaan; dus niet alleen eerdere indieners van zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Na de zes weken beroepstermijn is er sprake van een van de volgende drie situaties:

1. Er is geen beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan. Op dat moment is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. U kunt dan uw aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten indienen.
2. Er is wel beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in dit geval nog niet onherroepelijk, maar al wel in werking getreden. Er kan al wel een besluit op de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden genomen. U kunt de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten indienen.
3. Tot slot kan er beroep zijn aangetekend tegen het bestemmingsplan en tegelijkertijd een voorlopige voorziening zijn ingediend. Een voorlopige voorziening schorst de werking van het bestemmingsplan. Uw wordt geadviseerd de aanvraag voor omgevingsvergunning pas in te dienen na uitspraak op de voorlopige voorziening.

De behandeltermijnen van beroep kunnen verschillen. Deze termijnen hebben mogelijk gevolgen voor uw planning.





STAP 3: Van aanvraag tot afgifte van de omgevingsvergunning

Aanvraag omgevingsvergunning

We staan nu op het volgende punt in het proces: het bestemmingsplanproces is doorlopen en het definitieve bouwplan is gereed. Het definitieve bouwplan heeft u nodig om een omgevingsvergunning aan te kunnen vragen. De omgevingsvergunning kunt u indienen vanaf het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden. Het bestemmingsplan treedt in werking na het aflopen van de zes weken durende beroepstermijn, tenzij beroep tegen het bestemmingsplan is aangetekend in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening. Het aanvragen van de vergunning doet u via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Uw aanvraag wordt gepubliceerd in de Rubriek Gemeenteberichten op de gemeentesite en in de Stadskrant Delft (opgenomen in de Delftse Post).

Volledigheidstoets

De gemeente voert een volledigheidstoets uit bij uw aanvraag voor omgevingsvergunning. Deze toets kent twee mogelijke uitkomsten:

1. De aanvraag is onvolledig. Er volgt dan een verzoek om aanvulling van gegevens. Over het algemeen krijgt u drie weken de tijd om de gegevens aan te vullen. Indien u binnen de genoemde termijn niet de aanvullende gegevens aanlevert, wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld. Het buiten behandeling stellen van de aanvraag is *wel* legesplichtig (zie de [Verordening op de heffing en de invordering van leges](#) van de gemeente Delft).
2. Uw aanvraag is volledig en wordt door de gemeente in behandeling genomen. Bij de inhoudelijke beoordeling kan nog een verzoek om aanvulling volgen en kan eventueel ook nog worden geweigerd.

Behandeling aanvraag

In het geval van een volledige aanvraag worden er diverse adviezen gevraagd aan verschillende specialisten van de gemeente o.a. welstand, milieu, mobiliteit en natuur. Deze adviezen worden beoordeeld en samen met een inhoudelijke beoordeling verwerkt tot een vergunning of weigering van de vergunning.

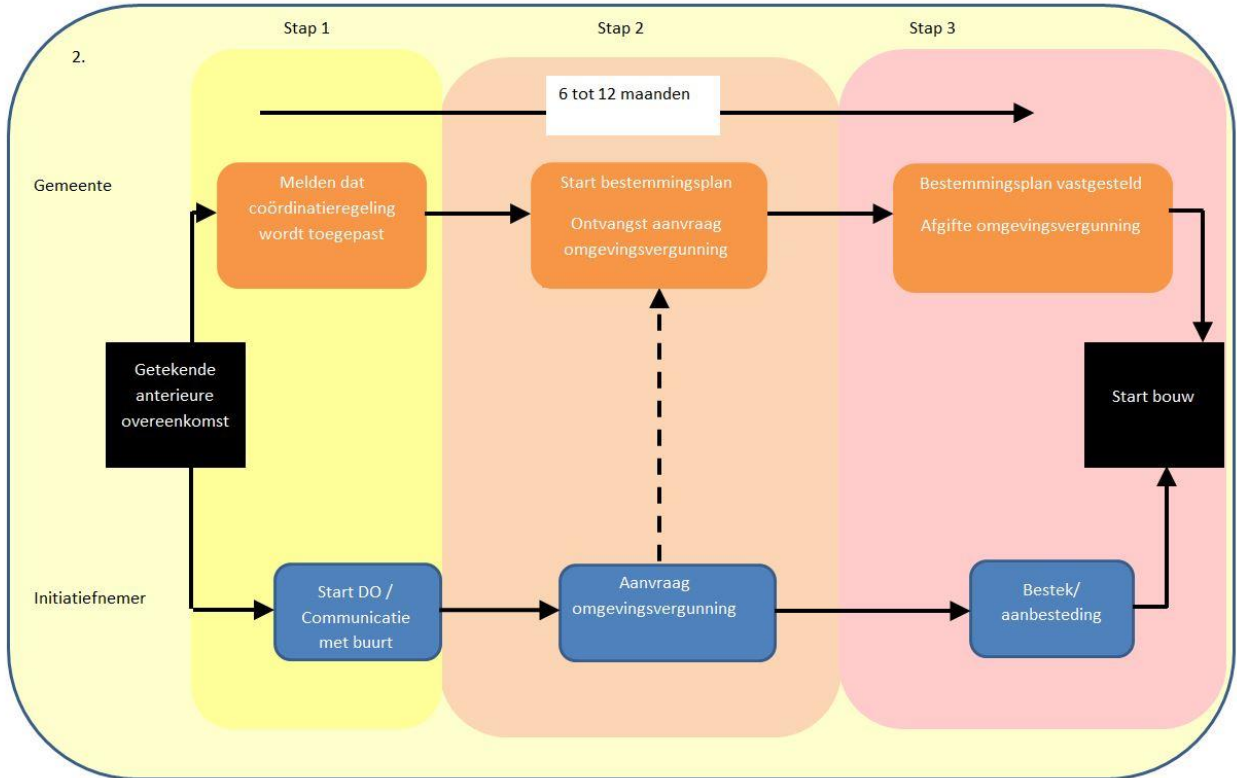
Bezwaar en beroep

Het besluit: de weigering of verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en kan vervolgens gedurende zes weken worden ingezien. Gedurende deze periode kunnen alleen belanghebbenden bezwaar indienen tegen het besluit. Mogelijke bezwaren worden behandeld in een beslissing op bezwaar. Hierna is er beroep en hoger beroep mogelijk.

Variant 2 | Wro-coördinatieregeling

Mogelijk hebt u voor uw initiatief samen met de gemeente gekozen voor de Wro-coördinatieregeling. Deze wettelijke regeling maakt het mogelijk om het verlenen van een omgevingsvergunning (en eventueel daarmee samenhangende vergunningen) te coördineren met (de herziening van) een bestemmingsplan. Dit betekent dat de procedures voor de omgevingsvergunning(en) en voor (de herziening van) het bestemmingsplan gecombineerd worden tot één procedure.

De regeling maakt een relatief snelle planologische procedure mogelijk aangezien de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Toepassing van de Wro-coördinatieregeling is alleen mogelijk als het bouwplan volledig is uitgewerkt en er bij de gemeente een volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.



STAP 1: Coördinatieregeling van toepassing laten verklaren

Rolverdeling

Na het tekenen van de anterieure overeenkomst informeert het college de gemeenteraad dat voor het betreffende plan de procedure van de Wro-coördinatieregeling gevolgd zal worden.

U bent als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving om voor draagvlak bij de betrokkenen uit de omgeving te zorgen. Dat kan volgens de spelregels van de Delftse participatie aanpak Delfts Doen! (https://media.delft.nl/pdf/Omgevingswet/Delfts_doen_28_03_2017.pdf). De gemeente kan hierbij ondersteunen. In de anterieure overeenkomst kunnen afwijkende afspraken gemaakt zijn.

STAP 2: Het opstellen van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning

De stappen voor het opstellen van het bestemmingsplan staan beschreven in Variant 1, Stap 1 op blz. 3.

De aanvraag van de omgevingsvergunning doet u digitaal via het Omgevingsloket www.omgevingsloket.nl.

Let op: de aanvraag voor omgevingsvergunning voor alle relevante activiteiten moet voorzien zijn van *alle* vereiste stukken.

Omdat het bestemmingsplan voor het bouwplan is gemaakt of gewijzigd, is er ook geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit 'strijdig gebruik'. Er geldt een zogenoemde 'gebonden beschikking'.

STAP 3

De procedure naar vaststelling van het bestemmingsplan staat beschreven in Variant 1, Stap 2 op blz. 4. De procedure-behandeling van de vergunning(en) loopt mee met de procedure van het bestemmingsplan (ter visie legging en publicatie). Wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld kan/moet de vergunning direct worden verleend.

In beroep

Als een indiener van een zienswijze het nog steeds niet eens is met het vastgestelde plan dan wel de omgevingsvergunning, kan hij in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een beroep moet gedurende de periode van de terinzagelegging worden ingediend. Tegen gedeeltes van zowel het bestemmingsplan als van de omgevingsvergunning die gewijzigd zijn vastgesteld, kan iedereen in beroep gaan. Dus niet alleen eerdere indieners van zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning.

Na de zes weken beroepstermijn is er sprake van een van de volgende drie situaties:

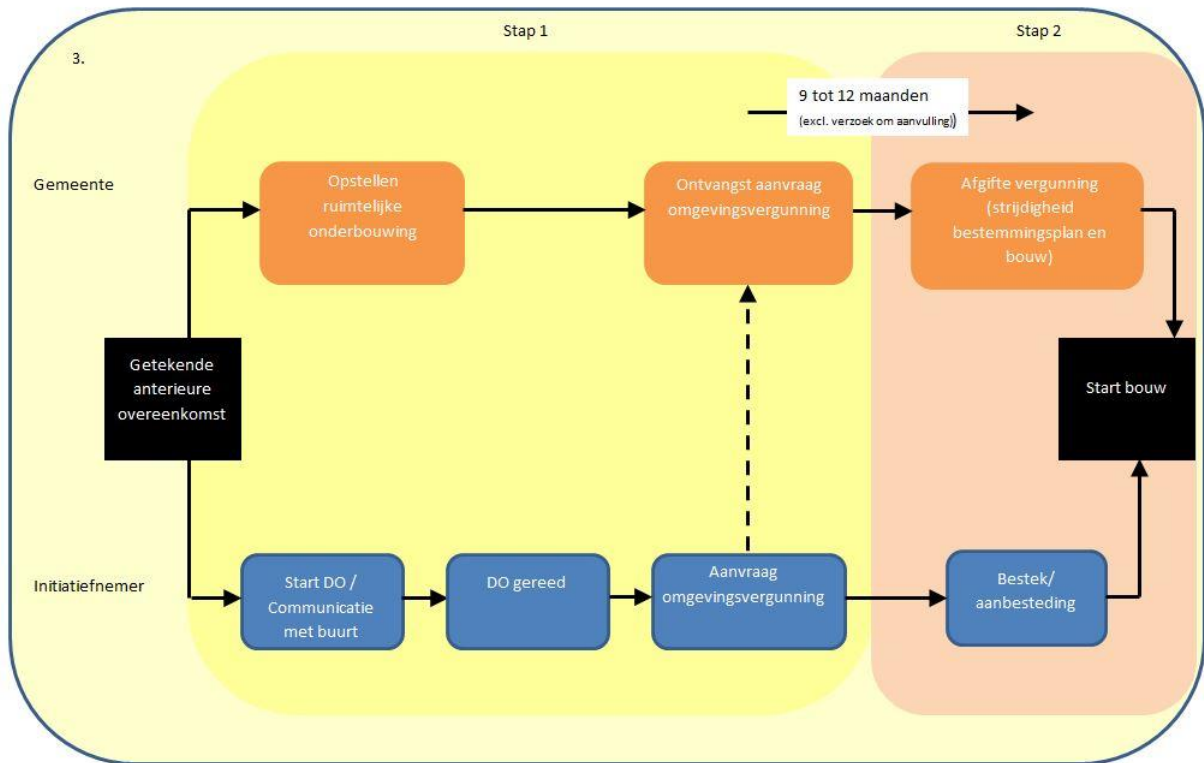
1. Er is geen beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Op dat moment is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke vergunning. U kunt beginnen met de werkzaamheden waarvoor u vergunning hebt ontvangen.
2. Er is wel beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning zijn in dit geval nog niet onherroepelijk, maar al wel in werking getreden. U kunt starten met het uitvoeren van de werkzaamheden waarvoor u een vergunning hebt gekregen, dit is echter op eigen risico.
3. Tot slot kan er beroep zijn aangetekend tegen het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning en tegelijkertijd een voorlopige voorziening zijn ingediend. Een voorlopige voorziening schorst de werking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Er mag op dit moment niet worden begonnen met de werkzaamheden.

Voor de Wro-coördinatie-regeling geldt dat deze valt onder de Crisis- en Herstelwet. Hierdoor geldt een andere verkorte afhandeltermijn (maximaal 6 maanden) bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook mag er geen pro forma beroep worden ingediend. Alle gronden moeten direct worden aangegeven.

Variante 3 | Uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing

Hieronder ziet u de derde juridisch-planologische variant waarmee uw bouwplan gerealiseerd kan worden. Er zijn twee stappen onderscheiden:

1. Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de gemeente of een extern bureau en overige documenten, behorende bij de aanvraag, door de ontwikkelaar
2. Van aanvraag tot afgifte van de uitgebreide omgevingsvergunning



STAP 1: Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en overige vereiste documenten

Rolverdeling

In de ontwerpfase wordt een standaard rolverdeling gehanteerd:

- De gemeente stelt de ruimtelijke onderbouwing op of de initiatiefnemer zorgt daarvoor; de gemeente begeleidt de procedure.
- U moet uw bouwplan tot een definitief ontwerp (DO) uitwerken om de daadwerkelijke procedure op te kunnen starten. De ruimtelijke onderbouwing kan parallel aan het ontwerpen van het DO al worden opgesteld.

Daarnaast bent u als initiatiefnemer net als bij de bestemmingsplanvariant en de variant Wro-coördinatie-regeling verantwoordelijk voor het aanleveren van benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing. De projectleider overlegt met u welke onderzoeken nodig zijn. Denk daarbij aan o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, parkeren, archeologie, externe veiligheid, beschermde flora en fauna. Ook bent u verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving om voor draagvlak bij de betrokkenen uit de omgeving te zorgen. Dat kan volgens de spelregels van de Delftse participatie aanpak Delfts Doen (https://media.delft.nl/pdf/Omgevingswet/Delfts_doen_28_03_2017.pdf). De gemeente kan hierbij ondersteunen. In de anterieure overeenkomst kunnen afwijkende afspraken gemaakt zijn.

Inventarisatie en onderzoeken

De gemeente inventariseert welke onderzoeken nodig zijn voor het maken van een goede ruimtelijke onderbouwing. U zorgt dat de benodigde onderzoeken worden gedaan. De gemeente toetst deze onderzoeken en verwerkt ze. Ook wordt gekeken of er nog andere besluiten genomen moeten worden, bijvoorbeeld een besluit Hogere waarden voor geluid.

Overleg met andere partijen

Net zoals bij het opstellen van het bestemmingsplan vindt er vooroverleg plaats met allerlei instanties. Denk aan de Provincie Zuid Holland, Stadsgebied Haaglanden, Hoogheemraadschap Delfland, Veiligheidsregio Haaglanden en andere organisaties die een belang hebben bij het te realiseren project. Ook aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Commissie voor Welstand en Monumenten en de Kwaliteitskamer) wordt haar mening gevraagd. Na dit vooroverleg verwerkt de gemeente de reacties van de overlegpartners en wordt de ontwerp ruimtelijke onderbouwing eventueel aangepast.

STAP 2: Van aanvraag tot afgifte van de uitgebreide omgevingsvergunning

Aanvraag

Zodra u het definitieve ontwerp gereed hebt en alle benodigde onderzoeken zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing, kunt u de uitgebreide omgevingsvergunning aanvragen. Dit doet u via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). De volgende twee situaties kunnen zich voordoen na het indienen van de aanvraag:

1. De aanvraag is nog niet volledig. U ontvangt dan van de gemeente een verzoek om de aanvraag aan te vullen. Hier krijgt u over het algemeen drie weken voor. Indien binnen de gestelde termijn de gegevens niet door u zijn toegezonden, wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten. Het buiten behandeling stellen van de aanvraag is wel leges plichtig (zie de Verordening op de heffing en de invordering van leges van de gemeente Delft).
2. De aanvraag is volledig. De aanvraag wordt vervolgens door de gemeente in behandeling genomen.

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Bij het opstellen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt ook een ontwerp verklaring van geen bedenkingen opgesteld (ontwerp VVGB). De gemeenteraad geeft met deze ontwerp VVGB haar goedkeuring om af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Alle documenten die betrekking hebben op de aanvraag worden na afgifte van de ontwerp VVGB ter inzage gelegd (zie hieronder).

Ter inzage

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB gaan vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage samen met de documenten die een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het ontwerpbesluit. Dit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de rubriek Gemeenteberichten op www.delft.nl en in de Stadskrant Delft (opgenomen in de Delftse Post) en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze zes weken kan eenieder een zienswijze indienen op de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt voor belangstellenden een informatieavond over het proces en de procedure door de gemeente georganiseerd. Ingediende zienswijzen op het plan worden door de gemeente voorzien van een reactie. Wanneer de zienswijzen zijn beantwoord, wordt het plan en de beantwoorde zienswijzen aan de gemeenteraad voorgelegd voor de definitieve VVGB. Na het verkrijgen van deze verklaring wordt de definitieve omgevingsvergunning opgesteld.

Definitieve verklaring van geen bedenking

De definitieve verklaring van geen bedenkingen (VVGB) moet door de gemeenteraad worden afgegeven voordat het college van B&W de vergunning mag verlenen. De gemeenteraad kan voorschriften verbinden aan de VVGB waarvan het college bij vergunningverlening niet mag afwijken.

Definitieve omgevingsvergunning

Na afgifte van de definitieve omgevingsvergunning door het college van B&W, gaat deze voor een periode van zes weken ter inzage. Hiervan vindt publicatie plaats in de rubriek Gemeenteberichten op www.delft.nl, de Stadskrant Delft (opgenomen in de Delftse Post) en op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant. Alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpvergunning, kunnen in beroep en in hoger beroep gaan.

In beroep

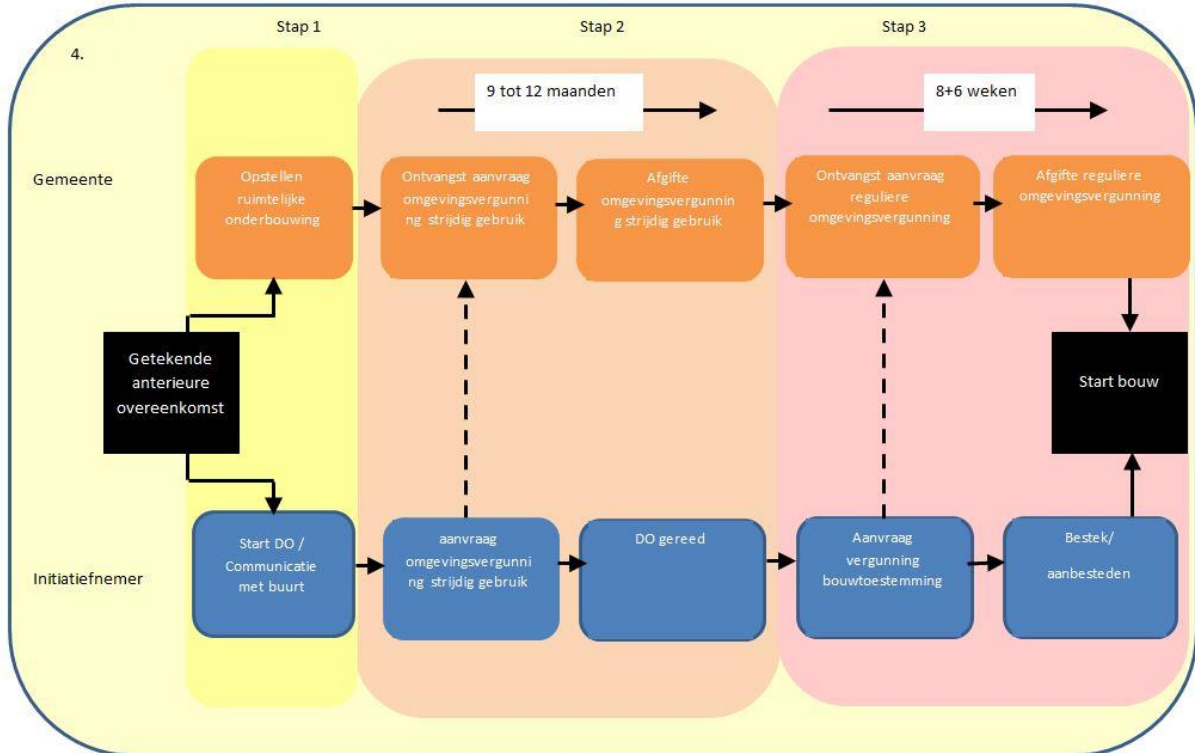
Na de zes weken beroepstermijn is er sprake van een van de volgende drie situaties:

1. Er is geen beroep aangetekend tegen de uitgebreide omgevingsvergunning. Op dat moment is er sprake van een onherroepelijke vergunning. U kunt met de bouw starten.
2. Er is wel beroep aangetekend tegen de omgevingsvergunning. Deze is in dit geval nog niet onherroepelijk. Als u start met de bouw voor de uitspraak van de rechtbank, is dit op uw eigen risico. Pas bij uitspraak van de rechtbank blijkt of de omgevingsvergunning stand houdt. Er is ook nog de mogelijkheid voor appellanten om hierna in hoger beroep te gaan bij de Raad van State.
3. Tot slot kan er beroep aangetekend zijn en tegelijkertijd een voorlopige voorziening zijn gevraagd. Een voorlopige voorziening kan worden gevraagd als de indiener van mening is dat er een gegronde reden is met spoedeisend belang om echt niet met bouwen te mogen beginnen. De rechtbank moet dan binnen zeer korte termijn uitspraak over dit verzoek doen. Er kan niet worden gestart met de bouw totdat het beroep is behandeld. Ook in deze situatie geldt dat als het beroep wordt afgewezen, dat de appellant nog in hoger beroep kan gaan bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Variante 4 | De omgevingsvergunning strijdig gebruik op grond van Crisis- en herstelwet (losse deelvergunningen)

Hieronder ziet u de vierde juridisch-planologische variant waarmee uw bouwplan gerealiseerd kan worden. Er zijn drie stappen te onderscheiden:

1. Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing
2. Van aanvraag tot afgifte van de omgevingsvergunning strijdig gebruik.
3. Van aanvraag tot afgifte van de reguliere omgevingsvergunning voor deeltoestemming bouwen (e.a.)



Crisis en Herstelwet

Bij variant 3 is het proces van de uitgebreide omgevingsvergunning geschetst. In deze vergunning was sprake van een gecombineerde aanvraag. Dat wil zeggen: in één omgevingsvergunning wordt zowel juridisch-planologisch als bouwtechnisch uw project mogelijk gemaakt. In het geval van de omgevingsvergunning strijdig gebruik worden deze twee activiteiten losgekoppeld van elkaar. Dit is mogelijk op grond van de Crisis en Herstelwet. Een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan kunt u vooruitlopend al aanvragen op basis van het VO bouwplan. Let op: hierbij moeten wel de **maten** en **uiterlijke verschijning** vast staan. Deze kunnen **niet** meer worden gewijzigd! Dit deel van de procedure wordt dan al in werking gezet terwijl u uw bouwplan kunt uitwerken tot een definitief ontwerp. Zodra uw bouwplan definitief is, kunt u vervolgens los een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen, zoals dat ook los gebeurt na afloop van een bestemmingsplantraject als omschreven in variant 1.

STAP 1: Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing

Rolverdeling

In de ontwerpfase wordt een standaard rolverdeling gehanteerd:

- De gemeente stelt de ruimtelijke onderbouwing op of de initiatiefnemer zorgt daarvoor; de gemeente begeleidt de procedure.
- Daarnaast bent u als initiatiefnemer net als bij de bestemmingsplanvariant en de variant Wro-coördinatierегeling verantwoordelijk voor het aanleveren van benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing. De projectleider overlegt met u welke onderzoeken nodig zijn. Denk daarbij aan o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, parkeren, archeologie, externe veiligheid, beschermde flora en fauna. Ook bent u verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving om voor draagvlak bij de betrokkenen uit de omgeving te zorgen. Dat kan volgens de spelregels van de Delftse participatie aanpak Delfts Doen (https://media.delft.nl/pdf/Omgevingswet/Delfts_doen_28_03_2017.pdf). De gemeente kan hierbij ondersteunen.
- In de anterieure overeenkomst kunnen afwijkende afspraken gemaakt zijn.
- U heeft al een VO bouwplan en zodra de ruimtelijke onderbouwing compleet is, kunt u de losse omgevingsvergunning voor de juridisch-planologische ontheffing aanvragen.

Inventarisatie en onderzoeken

De gemeente inventariseert welke onderzoeken nodig zijn voor het maken van een goede ruimtelijke onderbouwing. U zorgt dat de benodigde onderzoeken gedaan worden. Wij toetsen deze onderzoeken en verwerken ze. Ook wordt gekeken of er nog andere besluiten genomen moeten worden, bijvoorbeeld een besluit Hogere waarden voor geluid.

Overleg met andere partijen

Net zoals bij het opstellen van het bestemmingsplan vindt er vooroverleg plaats met allerlei instanties. Denk aan de Provincie Zuid Holland, Stadsgewest Haaglanden, Hoogheemraadschap Delfland, Veiligheidsregio Haaglanden en andere organisaties die een belang hebben bij het te realiseren project. Na dit vooroverleg verwerkt de gemeente de reacties van de overlegpartners en wordt de ontwerp ruimtelijke onderbouwing eventueel aangepast.

STAP 2: Van aanvraag tot afgifte van de omgevingsvergunning strijdig gebruik

Procedure

Voor de procedure voor de omgevingsvergunning strijdig gebruik verwijzen we u naar stap 2 bij variant 3 op pagina 9. Er zijn twee verschillen:

1. De procedure start in deze variant eerder, namelijk op basis van een VO bouwplan. Dit voorontwerp bepaalt de kaders waarbinnen het definitief ontwerp moet passen. Hier kan/mag niet van worden afgeweken anders dan met een *nieuwe* omgevingsvergunning strijdig gebruik.
2. De vergunning geeft bij afgifte nog geen bouwtoestemming, maar biedt al wel een nieuw juridisch-planologisch kader, echter het bestemmingsplan wijzigt met de vergunning niet. U heeft nog een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig.

Voor het overige is de procedure precies hetzelfde als bij variant 3.

STAP 3: Van aanvraag tot afgifte van de reguliere omgevingsvergunning voor overige activiteiten (o.a. bouwen, kappen)

Procedure

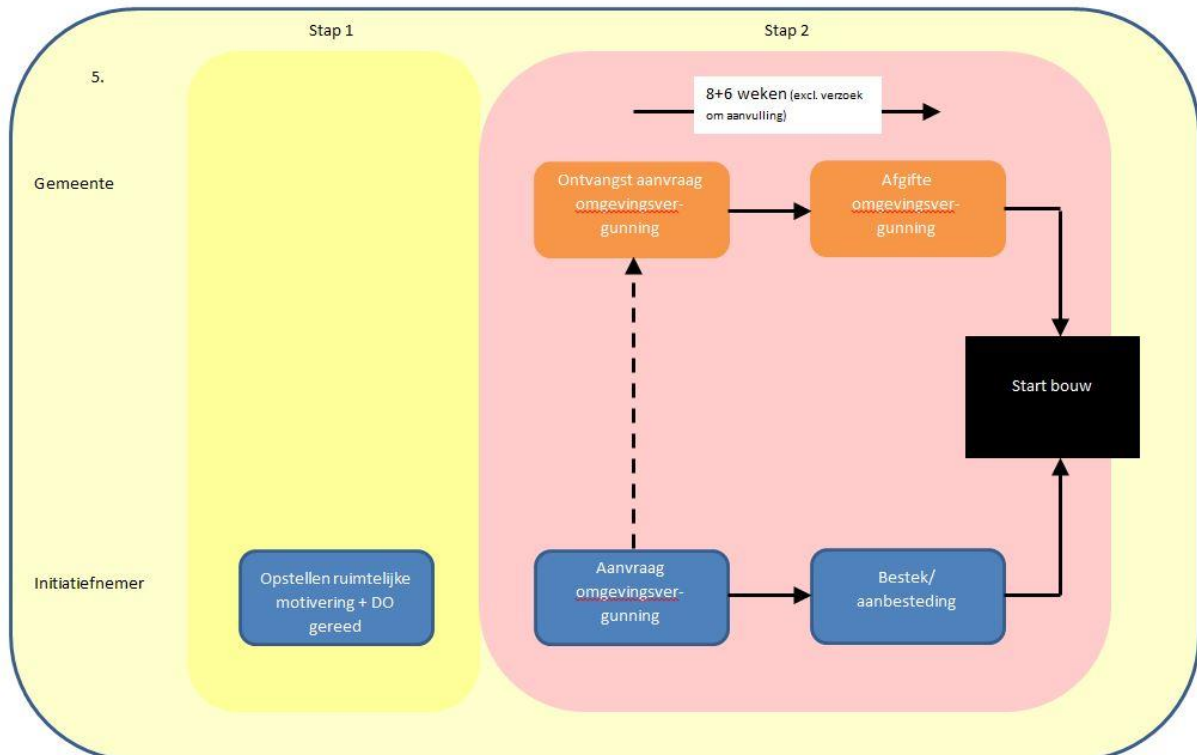
Voor de procedure voor de reguliere omgevingsvergunning voor de overige activiteiten verwijzen we u naar stap 3 van variant 1 vanaf pagina 5. Er zijn twee verschillen:

1. U heeft nu geen bestemmingsplan, maar een omgevingsvergunning strijdig gebruik waarbinnen uw aanvraag voor de reguliere omgevingsvergunning moet passen.
2. Op basis van een DO bouwplan en een afgegeven omgevingsvergunning strijdig gebruik kunt u de aanvraag voor de reguliere omgevingsvergunning indienen.

Variante 5 | De omgevingsvergunning strijdig gebruik op grond van wettelijk aangewezen gevallen (Art. 4, Bijlage II van Besluit Omgevingsrecht – BOR)

Hieronder ziet u de vijfde juridisch-planologische variant waarmee uw bouwplan gerealiseerd kan worden. Er zijn twee stappen te onderscheiden:

1. Het opstellen van de ruimtelijke motivering (het plan mag niet in strijd zijn met goede ruimtelijke ordening)
2. Van aanvraag tot afgifte van de omgevingsvergunning.



NB Afhankelijk van de grootte en de impact van het bouwplan kan het zijn, dat u hiervoor een anterieure overeenkomst inclusief planschade- en kostenverhaal moet afsluiten met de gemeente.

STAP 1: Het opstellen van de ruimtelijke motivering

Rolverdeling

In de ontwerpfase wordt een standaard rolverdeling gehanteerd:

- De gemeente stelt de ruimtelijke onderbouwing of de initiatiefnemer zorgt daarvoor; de gemeente begeleidt de procedure.
- Daarnaast bent u als initiatiefnemer net als bij de bestemmingsplanvariant en de variant Wro-coördinatie-regeling verantwoordelijk voor het aanleveren van benodigde onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke motivering. De coördinator/casemanager van de gemeente overlegt met u welke onderzoeken nodig zijn. Denk daarbij aan o.a. geluid, luchtkwaliteit, bodem, parkeren, archeologie, externe veiligheid, beschermde flora en fauna. Ook bent u verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving om voor draagvlak bij de betrokkenen uit de omgeving te zorgen. Dat kan volgens de spelregels van de Delftse participatie aanpak Delfts Doen (https://media.delft.nl/pdf/Omgevingswet/Delfts_doen_28_03_2017.pdf). In de eventuele anterieure overeenkomst kunnen afwijkende afspraken gemaakt zijn.

Inventarisatie en onderzoeken

De gemeente inventariseert welke onderzoeken nodig zijn voor het maken van een goede ruimtelijke onderbouwing. U zorgt dat de benodigde onderzoeken worden gedaan. De gemeente toetst deze onderzoeken en verwerkt ze. Ook wordt gekeken of er nog andere besluiten genomen moeten worden, bijvoorbeeld een besluit Hogere waarden voor geluid.



STAP 2: Van aanvraag tot afgifte van de (reguliere) omgevingsvergunning

Aanvraag

Zodra u het definitieve ontwerp van het bouwplan gereed hebt en alle benodigde onderzoeken zijn verwerkt in de ruimtelijke motivering, kunt u de omgevingsvergunning aanvragen. Dit doet u via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl).

De volgende twee situaties kunnen zich voordoen na het indienen van de aanvraag:

1. De aanvraag is nog niet volledig. U ontvangt dan van de gemeente een verzoek om de aanvraag aan te vullen. Hier krijgt u over het algemeen drie weken voor. Indien binnen de gestelde termijn de gegevens niet door u zijn toegezonden, wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten. Het buiten behandeling stellen van de aanvraag is wel leges plichtig (zie de Verordening op de heffing en de invordering van leges van de gemeente Delft).
2. De aanvraag is volledig. De aanvraag wordt vervolgens door de gemeente in behandeling genomen.

Definitieve omgevingsvergunning

Na afgifte van de definitieve omgevingsvergunning door het college van B&W, gaat deze voor een periode van zes weken ter inzage. Hiervan vindt publicatie plaats in de rubriek Gemeenteberichten op www.delft.nl, de Stadskrant Delft (opgenomen in de Delftse Post). U kunt met de bouw starten wanneer het *alleen* een activiteit bouwen en strijdig gebruik betreft. Niet wanneer sprake is van andere activiteiten zoals kappen, monumenten en uitvoeren van werken/werkzaamheden. Starten binnen de bezwaartermijn doet u op *eigen risico*.

Bezwaar en beroep

Na de zes weken bezwaartermijn is er sprake van een van de volgende drie situaties:

1. Er is geen bezwaar ingediend tegen de omgevingsvergunning. Op dat moment is er sprake van een onherroepelijke vergunning.
2. Er is wel bezwaar ingediend tegen de omgevingsvergunning. Deze is in dit geval nog niet onherroepelijk. Als u start met de bouw voor de uitspraak van de bezwarencommissie van de gemeente, is dit nog steeds op eigen risico. Het indienen van bezwaar door belanghebbenden schorst de werking van de vergunning niet. Daarvoor moeten zij een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter indienen.
3. Indien na bezwaar beroep is aangetekend tegen de omgevingsvergunning, is deze nog steeds niet onherroepelijk. Als u start met de bouw voor de uitspraak van de rechtbank, is dit op uw eigen risico. Pas bij uitspraak van de rechtbank blijkt of de omgevingsvergunning stand houdt. Er is ook nog de mogelijkheid voor appellanten om hierna in hoger beroep te gaan bij de Raad van State.

Vergoedingen

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken met u gemaakt over de te betalen vergoeding. Planwijzigingen na ondertekening van de anterieure overeenkomst kunnen leiden tot het doorberekenen van extra kosten. Daarnaast zijn er leges verbonden aan de omgevingsvergunning voor alle activiteiten, ook voor strijdig gebruik!

Indicatie van de doorlooptijden

De behandelde procedures zijn complex en kunnen aan verandering onderhevig zijn. In goed overleg worden de data en deadlines bij benadering bepaald.

Variant 1

De doorlooptijd van een bestemmingsplan verschilt per project. Het proces van het maken van een bestemmingsplan kan soms wel tot 15 maanden duren. Dit is dan het voorbereiden, opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan. In een gunstig geval is de minimale doorlooptijd 6 maanden. Er is in beide voorbeelden geen rekening gehouden met een eventuele beroepsprocedure. Bij een beroepsprocedure kan de tijd vanaf het indienen van een beroep tot de uitspraak van Raad van State soms een jaar beslaan.

De omgevingsvergunning kent een wettelijke termijn van maximaal acht weken van in behandeling nemen tot aan afgifte. Deze termijn kan door de gemeente eenmalig verlengd worden met zes weken. Daarna volgt de bezwaartermijn van zes weken. Indien de aanvraag is ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is en u wilt in de bezwaartermijn van zes weken al starten met de bouw, dan doet u dat op eigen risico.

Variant 2

Variant 2 is de Wro-coördinatieprocedure en een combinatie van de procedures bestemmingsplan en omgevingsvergunning. De doorlooptijd bedraagt (net als bij Variant 1) 6 tot 15 maanden. De procedure voor (de herziening van) het bestemmingsplan en die voor de (omgevings)vergunningen worden gecombineerd tot één procedure. Dat maakt een relatief snelle planologische procedure mogelijk, omdat sprake is van slechts één terinzagelegging en één beroepsmogelijkheid.

Variant 3

De doorlooptijd van de uitgebreide omgevingsvergunning is vanaf een ontvankelijke vergunning 6 tot 9 maanden tot aan afgifte van de vergunning. De procedure start echter later in het bouwproces dan bij variant 1 en 3, namelijk pas nadat u als initiatiefnemer uw definitief bouwplan gereed hebt.

Variant 4

Deze derde variant kent een termijn van 6 tot 9 maanden van ontvangst tot en met afgifte van de omgevingsvergunning strijdig gebruik. Verschil met variant 3 is dat deze procedure eerder opgestart kan worden, namelijk op VO bouwplan-niveau, omdat alleen het ruimtelijke deel noodzakelijk is voor een ontvankelijke aanvraag. Na afgifte van deze vergunning is echter nog een reguliere omgevingsvergunning nodig met een termijn van maximaal acht weken (met de verlengingsmogelijkheid van eenmalig zes weken). Hierna volgt nog een bezwaartermijn van 6 weken. Indien deze vergunning is aangevraagd na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik en u wilt in de bezwaartermijn van zes weken al starten met de bouw, dan doet u dat op eigen risico.

Variant 5

De omgevingsvergunning kent een wettelijke termijn van maximaal acht weken van in behandeling nemen tot aan afgifte. Deze termijn kan door de gemeente eenmalig verlengd worden met zes weken. Daarna volgt de bezwaartermijn van zes weken. Indien de aanvraag is ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is en u wilt in de bezwaartermijn van zes weken al starten met de bouw, dan doet u dat op eigen risico.

Voorbehoud

De bevoegdheid voor het beslissen op aanvragen omgevingsvergunningen ligt bij het college van B&W. De bevoegdheid voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad. De gemeenteraad doet dit op basis van een integrale afweging van belangen. Bij variant 3 en 4 geldt dat er een Verklaring van Geen Bedenkingen (VVG) van de gemeenteraad is vereist. Zonder deze verklaring wordt geen omgevingsvergunning verleend. Bovendien is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ondanks alle inspanningen van de gemeente, is dat geen garantie dat u uiteindelijk uw bouwplan kunt uitvoeren. Ook in het geval dat dit proces niet leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning, worden de kosten, gemaakt door de gemeente conform de afgesloten anterieure overeenkomst, bij u in rekening gebracht. Wanneer er tijdens de planontwikkeling wijzigingen zijn in wetten of andere regelgeving, kan dit gevolgen hebben voor uw bouwinitiatief. Voor de omgevingsvergunning die voor uw bouwplan nodig is, is de dag van ontvangst van de vergunningaanvraag bij de gemeente bepalend.