



**Zeewolde**



## **INFORMATIE OVER RUIMTELIJKE PROCEDURES**

**bij o.a. bestemmingsplannen en beheersverordeningen**

Gemeente Zeewolde  
Publiekscentrum

telefoon: 036-5229 522  
e-mail: [info@zeewolde.nl](mailto:info@zeewolde.nl)

Versie november 2015

## 1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave .....	2
2. Inleiding .....	3
3. Overzicht van de verschillende procedures .....	4
* stappenplan bij reguliere procedure afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1 en 2 Wabo.....	5
* stappenplan bij uitgebreide procedure afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo .....	8
* stappenplan bij een nieuw of gewijzigd bestemmingsplan op aanvraag.....	11
* stappenplan bij een uitwerkingsbestemmingsplan .....	15
Bijlage 1: Algemene randvoorwaarden voor projecten.....	17
Bijlage 2: Aandachtspunten bij een projectafwijkingsbesluit.....	19
Bijlage 3: Toelichting planschade.....	20
Bijlage 4: Afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2.....	24
Disclaimer .....	26

## 2. Inleiding

Een bestemmingsplan of een beheersverordening regelt het gebruik van gronden en de bouwwerken die zich daarop bevinden.

Voor het grondgebied van de gemeente Zeewolde is een groot aantal bestemmingsplannen van kracht. Bouwplannen en gebruiksiniciatieven (hierna: “projecten” genoemd) worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan of de beheersverordening dat/die op de bewuste plaats van toepassing is.

Voor bouwplannen geldt dat een omgevingsvergunning moet worden verleend, als het project:

- in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan of de geldende beheersverordening, én
- voldoet aan de overige wettelijke eisen (o.a. bouw- en milieuregelgeving)

Als het project strijdig is met het geldende bestemmingsplan of de geldende beheersverordening dan zijn er twee mogelijkheden:

- a) de aanvraag wordt geweigerd;
- b) de gemeente wil in beginsel medewerking verlenen; de aanvraag wordt aangehouden in afwachting van:
  - een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, hierna te noemen Wro),  
*of*
  - een uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan (artikel 3.6 Wro)  
*of*
  - een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1a, sub 1 of 2 Wabo  
*of*
  - een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1a, sub 3 Wabo.

### 3. Overzicht van de verschillende procedures

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennen het volgende onderscheid:

#### 1. Afwijking

- a Artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 1 Wabo:  
de binnenplanse afwijking –  
afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening met toepassing van de afwijkingsmogelijkheden genoemd in het bestemmingsplan of de beheersverordening zelf, bijvoorbeeld een minimale overschrijding van bouwgrenzen, het plaatsen van nutsvoorzieningen of een bedrijf aan huis mogelijk maken
- b Artikel 2.12 eerste lid 1, onder a, onder 2 Wabo:  
de buitenplanse afwijking voor zogenaamde kruimelgevallen –  
afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor zogenaamde kruimelgevallen genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, bijvoorbeeld een dakopbouw of een wijziging in gebruik;
- c. Artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 Wabo:  
het projectafwijkingsbesluit –  
afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor niet-ingrijpende projecten die in overeenstemming zijn met het geldende beleid c.q. de structuurvisie en die niet met voornoemde procedures mogelijk gemaakt kunnen worden.

Als in deze informatiebrochure "afwijking" wordt genoemd bedoelen we daarmee een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 of 2 Wabo.

#### 2. Bestemmingsplan

Bij grotere projecten, die niet met een afwijkingsprocedure gerealiseerd kunnen worden of die niet passen binnen de kaders van een projectafwijkingsbesluit (zie hierboven), wordt gekozen voor een nieuw bestemmingsplan dat begrensd is tot het project (een zogenaamd postzegelplan).

#### 3. Uitwerking of wijziging ex artikel 3.6 Wro

In een aantal geldende bestemmingsplannen zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt door nadere uitwerking van het bestemmingsplan of wijziging van het bestemmingsplan. Als medewerking wordt verleend aan een project dat past binnen de kaders van zo'n uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro, dan wordt deze procedure toegepast.

*Toelichting bij 1a en 1b de binnenplanse en de buitenplanse afwijking.  
Stappenplan bij afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder  
 1 en 2 Wabo*

*Procedure Wabo:*

De Wabo maakt een onderscheid naar een reguliere en een uitgebreide procedure voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. De procedure is afhankelijk van de aangevraagde activiteiten. Over het algemeen geldt de reguliere procedure. De uitgebreide procedure is bv van toepassing als de vergunning tevens betrekking heeft op bijzondere inrichtingen (milieu) of categorieën waar aan de brandveiligheid bijzondere eisen worden gesteld. In de toelichting bij 1a wordt uitgegaan van de reguliere procedure.

De afwijkingsprocedure genoemd in de titel is van toepassing als:

- de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening;
- wél past binnen de afwijkingsmogelijkheden (vrijstelling/ontheffing) genoemd in dat bestemmingsplan of de beheersverordening of: wél past binnen de afwijkingsmogelijkheden genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (zie bijlage 4 van deze folder);
- én de aanvraag voldoet aan het overige gemeentelijke beleid.

Het is mogelijk om vóór de officiële aanvraag een principeplan voor te leggen.

*Principeplan:*

Als een principeplan wordt ingediend, dan toetst de gemeente dit aan de geldende ruimtelijke plannen. Als het principeplan hiermee in strijd is dan wordt het principeplan voorgelegd aan het Bouwberaad van de gemeente Zeewolde.

Bij een positief advies van het Bouwberaad wordt het principeplan vervolgens voorgelegd aan de Welstandscommissie. De initiatiefnemer krijgt vervolgens een brief over de uitkomst(en) van deze adviezen. In deze brief wordt uitgelegd wat de te volgen procedure is bij een formele aanvraag.

*Aanvraag:*

Als de aanvraag is voorafgegaan door een *positief* beoordeeld principeplan, en de aanvraag wijkt hier niet van af, dan wordt de afwijkingsprocedure gestart.

Als de aanvraag *niet* is voorafgegaan door een principeplan, dan doorloopt het eerst de stappen, die genoemd worden onder Principeplan. Is de advisering positief, dan wordt de afwijkingsprocedure gestart.

Bij een *negatieve* advisering wordt de aanvraag geweigerd en is de afwijkingsprocedure niet van toepassing.

*Afwijkingsprocedure:*

De aanvrager ontvangt een brief over de kosten en de procedure en wordt in bepaalde gevallen verzocht een planschadeovereenkomst te ondertekenen (zie bijlage 3).

Afhankelijk van het onderwerp van de aanvraag wordt de voorgenomen afwijking gepubliceerd in de Zeewolde Actueel en online via

www.zeewolde.nl, en ligt vanaf de dag na publicatie twee weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen tijdens deze periode een zienswijze indienen.

- Als er *geen* zienswijzen worden ingediend, dan wordt de omgevingsvergunning verleend.
- Als er *wel* zienswijzen worden ingediend, dan zijn er twee mogelijkheden: Het kan zijn dat de zienswijzen aanleiding vormen om de vergunning te weigeren. Of de vergunning wordt verleend met daarin een motivatie waarom de zienswijzen ongegrond zijn.

De afwijkingsprocedures die ter inzage worden gelegd betreffen aanvragen waarvan verwacht wordt dat deze van invloed zijn op de omgeving, zoals bouwen op de erfgrans of het bouwen van een nutsgebouw in openbaar gebied. De afwijkingsprocedures die niet ter inzage worden gelegd zijn over het algemeen van geringe invloed. Bij deze aanvragen wordt de inzagetermijn overgeslagen.

Alle verleende omgevingsvergunningen worden gepubliceerd in de Zeewolde Actueel en online via [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl). Tegen een verleende omgevingsvergunning staat bezwaar open voor belanghebbenden. Dat geldt zowel voor de aanvragen die wel als niet ter inzage hebben gelegen.

#### *Leges en planschade:*

Naast de leges voor een omgevingsvergunning, worden er extra leges in rekening gebracht voor het volgen van een afwijkingsprocedure.

In 2015 bedragen deze:

<b>Bouwsom</b>	<b>Leges</b>
tussen de € 0 en € 2.000	€ 100,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 2* procedure
tussen de € 2.000 en € 5.000	€ 200,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 2* procedure
tussen de € 5.000 en € 10.000	€ 500,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 2* procedure
vanaf € 10.000	€ 1.015,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 2* procedure
Geen sprake van bouwen, maar uitsluitend een gebruikswijziging	€ 1.015,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 2* procedure
Uitsluitend voor evenementen	€ 285,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 procedure
Uitsluitend voor erfafscheidingen	€ 50,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 2 procedure
Uitsluitend voor bedrijf aan huis	€ 500,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 2 procedure
tussen de € 0 en € 50.000	€ 1.015,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 procedure, voor onderdeel 9 en 11 van artikel 4 van bijlage II van het Bor
vanaf € 50.000	€ 3.350,- voor een 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 procedure, voor onderdeel 9 en 11 van artikel 4 van bijlage II van het Bor

\* Dit geldt niet het toepassen van onderdeel 9 en 11 van artikel 4 van bijlage II van het Bor.

Het behandelen van een principeplan is in 2015 gratis.

Voor particuliere initiatieven die niet ingrijpend zijn kan het ondertekenen van een planschade overeenkomst achterwege blijven.

Bij ingrijpende wijzigingen, zoals een dakopbouw, is het ondertekenen van een planschadeovereenkomst verplicht, tenzij uit een risicoanalyse blijkt dat de kans op schade nihil is. Indien een risicoanalyse wordt opgesteld dan gebeurt dat in opdracht van en op kosten van de initiatiefnemer.

#### *Proceduretijd*

De standaard proceduretijd voor het afhandelen van een omgevingsvergunning, waarbij een artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 of 2 procedure wordt gevolgd, bedraagt acht weken.

Deze termijn kan langer worden als de aanvraag onvolledig is en de aanvrager in de gelegenheid wordt gesteld deze aan te vullen en/of als deze termijn verlengd wordt (maximaal zes weken).

*Toelichting bij 1c projectafwijkingsbesluit.*

*Stappenplan bij projectafwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo*

Deze procedure is van toepassing als de aanvraag:

- in strijd is met de geldende ruimtelijke plannen
- maar wél voldoet aan het overige gemeentelijke beleid
- en/of de gemeente wil medewerking verlenen aan de aangevraagde ontwikkeling.

Voorop gesteld moet worden dat de formele procedure pas opgestart kan worden als een formele aanvraag is ingediend. Een eventueel voortraject van vooroverleg met provincie, rijk en waterschap en inspraak kan wel op basis van een principeplan worden gedaan.

*Procedure Wabo:*

De Wabo maakt een onderscheid naar een reguliere en een uitgebreide procedure voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. De procedure is afhankelijk van de aangevraagde activiteiten. Indien het projectafwijkingsbesluit deel uitmaakt van de vergunning dan is altijd de uitgebreide procedure van toepassing.

*Principeplan:*

Als een principeplan wordt ingediend, dan toetst de gemeente dit o.a. aan de geldende ruimtelijke plannen. Als het principeplan hiermee in strijd is, dan wordt het principeplan voorgelegd aan het Bouwberaad van de gemeente Zeewolde. Bij een *positief* advies van het Bouwberaad wordt het principeplan vervolgens voorgelegd aan de Welstandscommissie. De initiatiefnemer krijgt vervolgens een brief over de uitkomst(en) van deze adviezen. In deze brief wordt uitgelegd wat de te volgen procedure is bij een formele aanvraag.

*Aanvraag:*

Als de aanvraag *wel* is voorafgegaan door een positief beoordeeld principeplan, en de aanvraag wijkt hier niet van af, dan wordt de procedure van een projectafwijkingsbesluit gestart.

Als de aanvraag *niet* is voorafgegaan door een principeplan, dan doorloopt het eerst de stappen, die genoemd worden bij principeplan. Is de advisering *positief* dan wordt de procedure voor een projectbesluit gestart.

Bij een *negatieve* advisering wordt de aanvraag geweigerd en is de procedure voor een projectafwijkingsbesluit niet van toepassing.

*Procedure projectafwijkingsbesluit:*

De aanvrager ontvangt een brief over de kosten en de procedure en wordt in bepaalde gevallen verzocht een planschadeovereenkomst te ondertekenen (zie bijlage 4).

Het college van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld om mee te werken aan het projectafwijkingsbesluit, eventueel bij grote projecten na positieve advisering door de raadscommissie.

Als het college *negatief* beslist dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd. Beslist het college *positief* dan wordt een kennisgeving gepubliceerd in de Zeewolde Actueel en online via [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl). Er



wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor het projectafwijkingsbesluit, dit is de ambtelijke argumentatie om mee te werken aan de procedure (zie verder bijlage 2 aandachtspunten bij een projectafwijkingsbesluit).

Er vindt vooroverleg plaats met de provincie, het Rijk en het waterschap. Vervolgens wordt de aanvraag getoetst aan de overige eisen. Als de aanvraag *niet* voldoet aan de overige eisen dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Als de aanvraag *wel* voldoet aan de bouwkundige eisen dan wordt een ontwerp omgevingsvergunning opgesteld, inclusief ontwerpprojectafwijkingsbesluit (samen het ontwerpbesluit) met als bijlage de ruimtelijke onderbouwing.

Het ontwerpbesluit wordt aan de aanvrager toegezonden, gepubliceerd in de Zeewolde Actueel en online via [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl) en vanaf de dag na publicatie zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen.

Als er *geen* zienswijzen worden ingediend, dan wordt de omgevingsvergunning inclusief projectafwijkingsbesluit verleend. Als er *wel* zienswijzen worden ingediend, dan worden deze met een ambtelijk advies voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Als het projectafwijkingsbesluit niet wordt verleend dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Als de omgevingsvergunning wordt verleend dan wordt deze toegezonden aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Zeewolde Actueel, de Staatscourant en online via [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt vanaf de dag na publicatie zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzageperiode kunnen belanghebbenden beroep instellen, vanaf de dag na inzage zes weken lang. Belanghebbenden zijn in dit geval uitsluitend degenen die tegen het ontwerpbesluit ook een zienswijze hebben ingediend, of hier redelijkerwijs niet toe in staat waren.

De omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit treedt niet eerder in werking dan na afloop van de beroepstermijn (tijdens de beroepstermijn kan dus nog geen gebruik worden gemaakt van de vergunning). En als binnen deze termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend dan treedt de beschikking pas in werking voordat op dat verzoek is beslist.

#### *Leges, plankosten en planschade:*

##### 1. Leges

Naast de leges voor een omgevingsvergunning, worden er extra leges in rekening gebracht voor het volgen van de procedure van het projectafwijkingsbesluit. Deze zijn o.a. afhankelijk van de bouwsom. De kosten in 2015 zijn:

Bij een bouwsom tot € 500.000,-	€ 3.350,-
Bij een bouwsom vanaf € 500.000,-	€ 5.585,-
Indien het geen bouwactiviteit betreft, maar uitsluitend een gebruikswijziging	€ 3.350,-

## 2. Plankosten

De kosten voor eventueel benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager. Deze worden vooraf geoffreerd.

Het behandelen van een principeplan is in 2016 gratis.

## 3. Planschade

Een planschadeovereenkomst is verplicht. Een risicoanalyse is noodzakelijk om de economische uitvoerbaarheid van het project te onderbouwen, maar is niet verplicht om de overeenkomst te kunnen sluiten. In principe wordt gekozen voor een planschadeovereenkomst die op basis van eindafrekening de kosten bepaalt, al dan niet met een vooruitbetaling ter grootte van het bedrag dat in de planschaderisicoanalyse is bepaald.

### *Proceduretijd*

De proceduretijd voor een omgevingsvergunning waar een projectafwijkingbesluit deel uitmaakt van de vergunning bedraagt standaard 6 maanden (artikel 3:18 Algemene wet bestuursrecht).

Deze termijn kan langer worden als de aanvraag onvolledig is en de aanvrager in de gelegenheid wordt gesteld deze aan te vullen en/of als deze termijn verlengd wordt.

*Toelichting bij 2 nieuw bestemmingsplan*  
*Stappenplan bij een nieuw of herzien bestemmingsplan op aanvraag*

De aanleiding om een bestemmingsplanherziening te starten kunnen verschillend zijn, zoals actualisering, een ruimtelijk initiatief of een aanwijzing van rijk of provincie.

Indien het een ruimtelijk initiatief betreft worden doorgaans nog enkele stappen doorlopen voor de procedure van start gaat.

Als een principeplan wordt ingediend (zie bijlage 1), dan toetst de gemeente dit o.a. aan de geldende ruimtelijke plannen. Indien het principeplan hier niet aan voldoet, maar de gemeente is wel bereid hier aan mee te werken dan wordt het college voorgesteld om mee te werken aan het principeplan. Bij grote projecten is ook een positief advies van de raadscommissie nodig. De initiatiefnemer krijgt vervolgens een brief over de uitkomst(en) van deze adviezen, de van toepassing zijnde randvoorwaarden, een toelichting op de mogelijke kosten en wordt verzocht een planschadeovereenkomst (zie bijlage 3) en een plankostenovereenkomst te ondertekenen (zie bijlage 4).

De procedure kan worden opgeknipt in de volgende fasen:

1. voorbereiding
2. voorontwerp
3. ontwerp
4. vaststelling
5. eventueel beroepsfase

#### **ad. 1 Voorbereidingsfase**

In de voorbereidingsfase worden de volgende gegevens verzameld:

- het plangebied wordt vastgesteld
- de bestaande (digitale) gegevens worden geïnventariseerd
- het programma van eisen (pve) of de nota van uitgangspunten (nvu) wordt opgesteld op basis van het Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Zeewolde.

Verder besluit het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een ambtelijk advies over het pve of de nvu. Afhankelijk van het onderwerp wordt het pve/nvu ter kennisname of voor behandeling voorgelegd aan de raadscommissie.

Vervolgens krijgt een stedenbouwkundig bureau de opdracht om een concept voorontwerp op te stellen (inclusief de benodigde onderzoeken). Deze wordt door diverse interne disciplines gecontroleerd. De uitkomst hiervan wordt verwerkt in een ambtelijk advies. Dit wordt voorgelegd aan het college van B&W, dat een besluit neemt. Daarna wordt het concept voorontwerp vrijgegeven voor inspraak (facultatief) en/of overleg. Afhankelijk van het onderwerp wordt dit concept voorontwerp ter kennisname of ter vaststelling voorgelegd aan de betreffende raadscommissie.

**ad. 2 Voorontwerp**

Vervolgens komt het concept voorontwerp extern beschikbaar (digitaal). De gemeente overlegt met eventueel betrokken bestuursorganen als de provincie, het Rijk, waterschappen.

Het plan wordt dan gepubliceerd voor inspraak. Het voorontwerp plan wordt ter inzage gelegd. Afhankelijk van het onderwerp wordt een informatiebijeenkomst belegd. Tijdens de inzagetermijn kunnen overleg- en inspraakreacties worden ingediend. Na afloop van de inzagetermijn worden deze reacties verwerkt in een reactienota.

**ad. 3 Ontwerpfase**

De ontwerpfase start met de besluitvorming naar aanleiding van de overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp en vormt daarmee het begin van de formele bestemmingsplanprocedure.

Er wordt een ontwerp bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken) opgesteld, waarin de uitkomsten van het overleg en de inspraak worden vermeld. Deze wordt door diverse interne disciplines gecontroleerd. De uitkomst hiervan wordt verwerkt in een ambtelijk advies.

Het college van B&W wordt voorgesteld in te stemmen met de verwerking van de inspraakreacties, en om de formele procedure voor inzage te starten. Het besluit wordt ter kennisname voorgelegd aan de betreffende raadscommissie.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd: in de Zeewolde Actueel en online in de Staatscourant, via [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het ontwerpplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na deze termijn worden de zienswijzen opgenomen in het plandossier en eindigt de ontwerpfase.

**Ad. 4 Vaststellingsfase**

De vaststellingsfase start met de beantwoording van de zienswijzen die op het ontwerpplan zijn ingekomen. De vaststelling moet binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzage legging plaatsvinden.

De ingekomen zienswijzen worden verwerkt in een nota en de indieners ontvangen hiervan bericht. Naar aanleiding van de zienswijzen en eventuele ambtshalve wijzigingen moet meestal het bestemmingsplan worden bijgesteld. Dit bestemmingsplan wordt door diverse interne disciplines gecontroleerd. De uitkomst hiervan wordt verwerkt in een advies voor het college van B&W. Als het college akkoord gaat, gaat het plan naar de raadscommissie, waar indieners van zienswijzen in de gelegenheid worden gesteld in te spreken. Als de raadscommissie akkoord gaat, gaat het bestemmingsplan naar de gemeenteraad om het definitief vast te stellen. De overlegpartners ontvangen een afschrift van dit besluit. Het plan wordt geplaatst op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

*Hierna zijn er twee mogelijkheden*

Óf

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Zeewolde Actueel, en online in de Staatscourant en via [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl).

Het vastgestelde plan en de achterliggende stukken liggen zes weken ter inzage. Tijdens de inzagetermijn kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het plan na afloop van de beroepstermijn in zijn geheel in werking en eindigt de vaststellingsfase. Als er wel beroep wordt ingediend dan start de beroepsfase.

Óf

Gedeputeerde Staten of de minister hebben een reactieve aanwijzing afgegeven. De aanwijzing heeft tot gevolg dat een deel van het plan wordt uitgesloten. De reactieve aanwijzing en de gevolgen daarvan moeten worden verwerkt in het vastgestelde plan. Het vaststellingsbesluit en het aanwijzingsbesluit worden gepubliceerd in de Zeewolde Actueel, online in de Staatscourant en via [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl) en toegezonden aan de overlegpartners. Het plan wordt raadpleegbaar gemaakt via [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en zes weken ter inzage gelegd.

Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het plan na afloop van de beroepstermijn gedeeltelijk in werking en eindigt de vaststellingsfase. Als er wel beroep wordt ingediend dan start de beroepsfase.

#### **Ad. 5 Beroepsfase**

Een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend op het ontwerpplan kan tegen het vaststellingsbesluit beroep aantekenen bij de Raad van State. Ook kan een belanghebbende beroep aantekenen tegen een bij vaststelling aangebrachte wijziging waartegen niet eerder een zienswijze kon worden ingebracht. Alle anderen zijn in de regel niet-ontvankelijk.

Er is beroep ingediend. Er zijn twee mogelijkheden:

Óf

Er wordt *géén* verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State ingediend. Het plan treedt na zes weken, geheel of gedeeltelijk, in werking maar is niet onherroepelijk. De Raad van State behandelt het beroepschrift en doet uitspraak. De uitspraak wordt vertaald in het bestemmingsplan en raadpleegbaar gemaakt via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Als het plan geheel onherroepelijk is treedt het in werking en eindigt de beroepsfase.

Als het plan niet geheel onherroepelijk is, treedt het niet in werking en eindigt de planprocedure.

Als het plan gedeeltelijk onherroepelijk is treedt het gedeeltelijk in werking, en worden de uitkomsten van de uitspraak verwerkt in het plan en eindigt de beroepsfase.

Als het plan niet gedeeltelijk onherroepelijk is, treedt het plan niet in werking en eindigt de planprocedure.

**Óf**

Er wordt *we/* een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State ingediend. Het verzoek wordt in behandeling genomen.

Als het verzoek wordt toegewezen treedt het plan geheel of gedeeltelijk niet in werking.

Als het verzoek wordt afgewezen treedt het plan geheel of gedeeltelijk in werking, maar is het niet onherroepelijk.

De Raad van State behandelt het beroepschrift en doet uitspraak. De uitspraak wordt vertaald in het bestemmingsplan en raadpleegbaar gemaakt via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

- Als het plan geheel onherroepelijk is treedt het in werking en eindigt de beroepsfase.
- Als het plan niet geheel onherroepelijk is, treedt het niet in werking en eindigt de planprocedure.
- Als het plan gedeeltelijk onherroepelijk is treedt het gedeeltelijk in werking, en worden de uitkomsten van de uitspraak verwerkt in het plan en eindigt de beroepsfase.
- Als het plan niet gedeeltelijk onherroepelijk is, treedt het plan niet in werking en eindigt de planprocedure.

*Proceduretijd*

Een inschatting van de proceduretijd is niet eenvoudig, aangezien deze op kan lopen door de benodigde onderzoeken, het aangaan van overeenkomsten en eventuele bedenkingen etc. Als richtlijn kan uitgegaan worden van 1 jaar.

**Overig**

Nog een algemene opmerking: op het gemeentehuis moet een ieder het besluit langs elektronische weg kunnen raadplegen en de analoge verbeelding kunnen inzien. Daarnaast moet elk bestemmingsplan via de website kunnen worden ingezien zodra het onherroepelijk is.

*Kosten en planschade*

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (door een extern bureau) en de interne gemeentelijke kosten worden vooraf geschat en via een overeenkomst in rekening gebracht bij de aanvrager. Afhankelijk van het project wordt ook een exploitatieovereenkomst gesloten.

Een planschadeovereenkomst (zie bijlage 3) is verplicht, een risicoanalyse is noodzakelijk om de economische uitvoerbaarheid van het project te onderbouwen, maar is niet verplicht om de overeenkomst te sluiten.

Gekozen wordt voor een overeenkomst die op basis van eindafrekening de kosten bepaalt, al dan niet met een vooruitbetaling ter grootte van het bedrag dat in de planschaderisicoanalyse is bepaald.

*Toelichting bij 3: Uitwerkings- en wijzigingsplannen*

In een bestemmingsplan (moederplan) kan een wijzigingsbevoegdheid en/of een uitwerkingsplicht zijn opgenomen. De procedure voor totstandkoming van deze plannen lijkt erg op de herziening van een bestemmingsplan. Voor deze procedure, de voorwaarden en de kosten verwijzen we dan ook naar de procedure van een bestemmingsplan (zie voorgaande pagina).

De verschillen zijn:

- Belanghebbenden (en dus niet iedereen) kunnen een zienswijze indienen tegen het uitwerkings- of wijzigingsplan;
- Omtrent de vaststelling van een uitwerkings- of wijzigingsplan wordt binnen 8 (en dus niet 12 weken) door het college van burgemeester en wethouders beslist;
- Het uitwerkings- of wijzigingsplan wordt onderdeel van het moederplan, maar kan gewijzigd worden zolang nog geen verwezenlijking heeft plaatsgevonden.

**Bijlagen 1 t/m 4**

Bijlage 1:	Algemene randvoorwaarden voor projecten.....	17
Bijlage 2:	Aandachtspunten bij een projectafwijkingbesluit.....	19
Bijlage 3:	Toelichting planschade.....	20
Bijlage 4:	Afwijkingsmogelijkheden ogv art. 2.12 lid 1 sub a sub 2 Wabo.....	24



**Bijlage 1:****Algemene randvoorwaarden voor projecten****Eigen risico**

Alle investeringen die de initiatiefnemer doet in het kader van de voorbereiding van het project zijn voor eigen rekening en risico. Met nadruk wordt erop gewezen dat aan een principebesluit van het college van B&W geen rechten ontleend kunnen worden.

De gemeenteraad of het college beslist uiteindelijk – al dan niet op basis van ingediende inspraakreacties of zienswijzen – over het wel of niet meewerken aan de procedure en/of het verlenen van een afwijking, of aan herziening van het bestemmingsplan in de vorm van een postzegelplan.

Het indienen van een ontvankelijk projectverzoek biedt dus geen enkele garantie dat de omgevingsvergunning op enig moment daadwerkelijk wordt verleend.

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele schade tengevolge van vertraging dan wel het in het geheel niet doorgaan van een project.

**Afwentelen planschade ex artikel 6.1 Wro**

Artikel 6.1 Wro bepaalt het volgende:

"Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd."

Dit houdt in dat derden bij de gemeente een planschadeclaim kunnen indienen - los van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures tegen het project zelf. Dit is dit geregeld in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Zeewolde".

Bij het maken van bestemmingsplannen en de besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan en projectafwijkingbesluiten moet er sprake zijn van goede ruimtelijke ordening. Een onderdeel daarvan is economische haalbaarheid van het project. Als de kans bestaat dat er planschade kan voortvloeien uit de planologische wijziging, kan deze economische haalbaarheid onder druk komen te staan en kan de gemeente besluiten niet mee te werken aan de planologische maatregel.

Artikel 6.4a, lid 1, biedt de mogelijkheid om vooraf een overeenkomst te sluiten met de aanvrager en zo de kosten te verhalen. Deze aanvrager neemt dan geheel of gedeeltelijk de kosten van de planschade voor zijn rekening (**zie bijlage 8**).

In de regel wordt een planschadeovereenkomst afgesloten met degene die een ontwikkeling wenst die buiten de kaders van het bestemmingsplan valt. Dit omdat eventuele planschade als gevolg van een ontwikkeling op verzoek niet voor rekening van de gemeente c.q. gemeenschap hoeft te komen. Dit

betekent dat de initiatiefnemer zich vooraf in een overeenkomst bereid verklaart dat hij eventuele tegemoetkomingen in planschade vergoedt aan de gemeente.

Bij een projectafwijkingbesluit of een bestemmingsplanherziening, uitwerking of wijziging op verzoek wordt altijd een planschadeovereenkomst ondertekend. Bij particuliere initiatieven waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is kan onder bijzondere omstandigheden worden afgezien van het ondertekenen van een planschadeovereenkomst, tenzij de afwijking ingrijpende wijzigingen tot gevolg heeft (zoals een dakopbouw of een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening.)

### **Leges**

De leges worden jaarlijks herzien. De actuele tarieven vindt u in de Legesverordening van de gemeente Zeewolde, o.a. te vinden op [www.zeewolde.nl](http://www.zeewolde.nl)

**Bijlage 2:****Aandachtspunten bij een projectafwijkingbesluit**

*Als de gemeente besluit af te wijken van het geldige bestemmingsplan of de geldende beheersverordening, dan moet daar een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag liggen. Deze onderbouwing wordt door de gemeente opgesteld.*

In elk geval wordt ingegaan op de relatie met het geldende ruimtelijke plan. Ook geeft de gemeente gemotiveerd aan waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt – voor zover van toepassing - tenminste ingegaan op de volgende aspecten:

- Een projectbeschrijving
- het geldende beleidskader (van het rijk, de provincie en de gemeente)
- de uitkomsten en gevolgen van de volgende onderzoeken: geluidhinder (wegverkeer en Industrielawaai), bodem, water, natuur (natuurbeschermingswet, ecologische hoofdstructuur, flora en fauna), archeologie, cultuurhistorie, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid en verkeer en vervoer.

Op grond van artikel 3.2, lid b van de Regeling omgevingsrecht (MOR), wordt aanvrager verzocht de benodigde onderzoeken aan te leveren, danwel worden deze op kosten van aanvrager door de gemeente aangeleverd.

Ook wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid, dus de (grond)exploitatie, de economische uitvoerbaarheid en planschade. In de conclusie wordt de ruimtelijke afweging opgenomen en de resultaten van het vooroverleg (met betrokken bestuursorganen: rijk, provincie, gemeente, waterschap).

De vorm en inhoud van de ruimtelijke onderbouwing is onder meer afhankelijk van

- de aard en omvang van het project
- de mate van ingrijpendheid in relatie tot de bestaande en toekomstige stedenbouwkundige structuur
- de actualiteit van het ruimtelijk beleid.

### Bijlage 3:

#### Toelichting planschade

Afdeling 6.1 van de Wro bepaalt dat "degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van waarde van een onroerende zaak schade lijdt of schade zal lijden, op aanvraag een tegemoetkoming in deze schade kan krijgen."

Er wordt gesproken van een tegemoetkoming omdat wettelijk is bepaald dat niet het gehele bedrag aan eventuele schade voor vergoeding is aanmerking komt. De schade die binnen het normaal maatschappelijk risico valt blijft voor rekening van de aanvrager.

Het kan voorkomen dat de schade, die voor een tegemoetkoming in aanmerking komt, zijn grondslag vindt in een besluit dat op verzoek van een initiatiefnemer is genomen. In dat geval biedt artikel 6.4 a van de Wro de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om met deze initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten. Hierin wordt dan geregeld dat de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt.

#### **In Zeewolde is het volgende beleid van toepassing:**

Een planschadeovereenkomst is **verplicht**; een risicoanalyse is **noodzakelijk** om de economische uitvoerbaarheid van het project te onderbouwen, maar is niet verplicht om de overeenkomst te sluiten.

In principe wordt een (planschade)overeenkomst aangegaan die op basis van eindafrekening de kosten bepaalt, al dan niet met een vooruitbetaling ter grootte van het bedrag dat bepaald is in de planschaderisicoanalyse.

Voor particuliere initiatieven die niet ingrijpend zijn kan het ondertekenen van een planschade overeenkomst achterwege blijven. Bij ingrijpende wijzigingen, zoals een dakopbouw, is het ondertekenen van een planschadeovereenkomst verplicht, tenzij uit een risicoanalyse blijkt dat de kans op schade nihil is. Het opstellen van een risicoanalyse gebeurt in opdracht van en op kosten van de initiatiefnemer.

Voorbeeld van een overeenkomst afwenteling planschade ex artikel 6.4a Wro

De ondergetekenden,

De gemeente Zeewolde, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer G.J. Gorter, handelen ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders ...hierna te noemen de gemeente

< aanhef, naam, adres, postcode en woonplaats >, < te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door.....>, hierna te noemen de verzoeker,

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente heeft verzocht om medewerking voor het project/bouwplan < .....>. Dit betreft < .....> ;
- dat dit verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan < .....>;
- dat derhalve het verzoek door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een < herziening van het bestemmingsplan/ projectbesluit / afwijking van het bestemmingsplan > , hierna te noemen de planologische maatregel;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot de planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door verzoeker wordt verzocht planschade kan voortvloeien;
- dat in verband hiermee door en voor rekening van de verzoeker een risicoanalyse planschade is verricht door < adviseur.....> , het rapport daarvan is als bijlage bij deze overeenkomst gehecht;
- dat de uitkomsten van deze risicoanalyse partijen bevestigen in de verwachting dat uit de planologische maatregel zoals deze door verzoeker wordt verzocht planschade kan voortvloeien die voor tegemoetkoming in aanmerking komt;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich bereid verklaart op grond van artikel 6.4a Wro eventuele daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een 'procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade' heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade

Komen overeen als volgt:

### **Artikel 1**

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. *aanvraag*: een aanvraag om tegemoetkoming in schade.

### **Artikel 2**

De gemeente zal < *binnen 2 maanden* > de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

### **Artikel 3**

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

### **Artikel 4**

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

### **Artikel 5**

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade.

### **Artikel 6**

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

**Artikel 7**

Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op NL.21.BNG.HO.285.019.538 ten name van de gemeente Zeewolde onder vermelding van < *planschadeposten zaaknummer* .>.

**Artikel 8**

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals deze door verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

**Artikel 9**

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

**Artikel 10**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Zeewolde d.d.

De gemeente:

De verzoeker:

Burgemeester G.J. Gorter

< ..... >

**Bijlage 4:****Afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo**

*De genoemde afwijkingsmogelijkheden kunnen na het verschijnen van deze folder zijn gewijzigd. Voor de actuele mogelijkheden kunt u contact opnemen met de gemeente dan wel de website [www.wetten.nl](http://www.wetten.nl) raadplegen (artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).*

Voor de toepassing van dit artikel komen in aanmerking:

1. een bijbehorende bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
  - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>;
2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, en,
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 10 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;
5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Electriciteitswet 1998;
7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
8. het gebruiken van gronden voor niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers;
10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;



- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
  - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
  - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.
11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bepalend voor het antwoord op de vraag wanneer sprake is van bebouwde kom is niet de bebouwde kom op grond van de wegen- en verkeerswetgeving, maar het feitelijke karakter van de omgeving.

#### Disclaimer

De informatie in deze folder is met uiterste zorg samengesteld. Toch kan het zijn dat sommige informatie niet meer actueel is, of op enige wijze niet correct is weergegeven. Wij sluiten dan ook elke aansprakelijkheid uit als gevolg van de eventueel onjuiste weergave van informatie.