Afwijken van het bestemmingsplan

In een omgevingsplan staat waar, wat en met welk doel gebouwd mag worden. Wilt u afwijken van het omgevingsplan? Dan vraagt u een omgevingsvergunning aan via het Omgevingsloket.

Beschrijving

Een gemeente maakt voor gebieden een bestemmingsplan. Hierin staat welk doel het gebied heeft. Bijvoorbeeld wonen, groen, werken of recreatie.

Gaat u:

- bouwen, verbouwen of slopen?
- een deel van een gebouw aanpassen, zoals een schoorsteen, balkon of erker?
- een gebouw op een andere manier gebruiken?

Dan moeten uw plannen passen in het bestemmingsplan van de gemeente. Wilt u hiervan afwijken? Dan vraagt u een omgevingsvergunning aan. Voor het bouwen of verbouwen zelf heeft u vaak ook andere omgevingsvergunningen nodig.

Er zijn 2 procedures bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De gewone procedure geldt onder andere voor:

- een afwijking die staat beschreven in het bestemmingsplan
- een afwijking die niet in het bestemmingsplan staat, maar wel in bijlage II artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht.
- een tijdelijke afwijking van maximaal 10 jaar

De uitgebreide procedure geldt voor een buitenplanse afwijking. Dat is een afwijking die niet in het bestemmingsplan staat, maar wel in bijlage II artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht.

Wijst de gemeente uw verzoek af? Dan kunt u de gemeente vragen om het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanpak

Zo vraagt u een vergunning aan voor het afwijken van het bestemmingsplan:

- Ga naar Omgevingsloket online.
- Doe de vergunningcheck.
- U ziet of u een vergunning nodig heeft.
- Log in:
    - voor uzelf: met DigiD
    - voor een bedrijf: met eHerkenning

De afwijking van het bestemmingsplan kunt u u tegelijkertijd aanvragen met de omgevingsvergunning voor de activiteit die u wilt uitvoeren. U kunt ook eerst alleen het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen en daarna (als u de zekerheid heeft dat de gemeente daaraan mee wil werken) de activiteit voor de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de activiteit ‘Bouwen’).

Voorwaarden

De voorwaarden voor een vergunning om af te wijken van het omgevingsplan zijn:

- U heeft vooraf overlegd met belanghebbenden.
- Uw plannen gaan niet ten koste van de aangewezen functies van een gebied. Als u bijvoorbeeld een bedrijfspand wilt bouwen in een woongebied, dan mag dat niet leiden tot minder woongenot voor de omwonenden.
- De gemeenteraad geeft een positief advies over uw aanvraag.

Termijn

Gewone procedure: u krijgt de beslissing binnen 8 weken. Deze termijn mag de gemeente eenmaal verlengen met 6 weken. De tijd die u nodig heeft om stukken aan te leveren, indien wij vragen om aanvullingen, valt buiten deze termijnen.

Uitgebreide procedure: u krijgt de beslissing binnen 6 maanden. Deze termijn mag de gemeente met 6 weken verlengen. De tijd die u nodig heeft om stukken aan te leveren, indien wij vragen aanvullingen, valt buiten deze termijnen.

Bezwaar en beroep

Bij een gewone procedure maakt u bezwaar tegen het besluit op de aanvraag bij de gemeente. Bij een uitgebreide procedure geeft u uw mening (zienswijze) over het ontwerpbesluit.

Doe dit binnen 6 weken. Bent u het daarna niet eens? Dan kunt u in beroep gaan bij de rechtbank. Eventueel kunt u daarna nog in hoger beroep gaan.

Is er niet gereageerd binnen de bezwaar- of beroepstermijn van 6 weken? Dan is de vergunning definitief.

Wet- en regelgeving

- Omgevingsbesluit
- Besluit kwaliteit leefomgeving
- Besluit bouwwerken leefomgeving
- Omgevingswet

Meer informatie

- Informatie over buitenplanse activiteiten

Online aanvragen

https://omgevingswet.overheid.nl/home