

**SPECIAL
Wabo!**

XTD

externe dimensie is een uitgave
van SAB Adviesgroep
nummer 9 | september 2010

Vergunningenplan Wabo	2
Bronckhorst is er klaar voor	4
Zo helpt SAB	6
Dit is de Wabo	8
Ruimte voor ...	14

**Wabo stroomlijnt
procedures**

Wabo en de professional: Dat kan beter!



Als op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking treedt, gaan 26 vergunningen, waaronder de bouw- en milieuvergunning, op in de omgevingsvergunning. De invoering van de Wabo is al een tijd gaande natuurlijk, maar de vraag is of alle gebruikers per 1 oktober ook al ‘Wabo-proof’ zijn. Juist voor die gebruiker gebeurt het allemaal! We hebben straks één loket en de verschillende overheden achter dat loket zullen de omgevingsvergunningaanvraag gestroomlijnd moeten afhandelen. Daarbij zullen de (sectorale) afwegingskaders, horend bij de verschillende onderdelen van de omgevingsvergunning, niet wijzigen. Wat opvalt is dat alle gebruikers (particulier en bedrijfsmatig) op dezelfde wijze geïnformeerd worden over de Wabo. Bij SAB zien

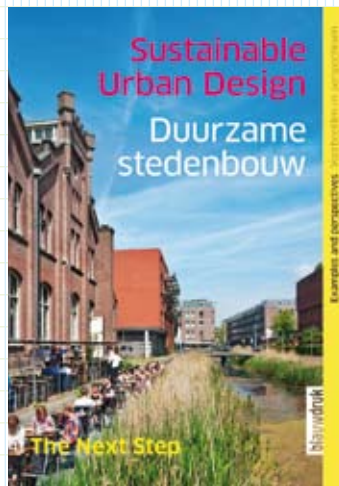
we dat er bijvoorbeeld voor de ‘professionele gebruiker’ (bedrijven, ondernemers) niet veel informatie is te vinden die de algemene Wabo-verplichtingen en –mogelijkheden koppelt aan activiteiten vanuit een specifieke bedrijfstak. Dit, terwijl het straks bijvoorbeeld mogelijk is om verschillende onderdelen van de omgevingsvergunning gefaseerd aan te vragen. De keuze op welke wijze dit wordt gedaan, heeft consequenties voor de tijdsduur, de uitkomst en de kosten die een professioneel gebruiker maakt. Daarnaast variëren de mogelijkheden voor inspraak, bezwaar en beroep. In de brochure Winst met de Wabo van Aedes, Bouwend Nederland, BNA, VROM, SBR en Stadswerk, wordt om deze reden gesproken over het (per bedrijf) bepalen van activiteiten, de vergunningen die daarvoor nodig

zijn en het maken van een vergunningenplan. Wij vinden dat dit beter kan! Dit ‘vergunningenplan’ is in hoofdlijnen voor een bedrijfstak te bepalen door onze kennis van de Wabo te combineren met de kennis vanuit de praktijk over bedrijfsvoering in een bedrijfstak. Deze specifieke Wabo-aanpak per bedrijfstak (procedures, tips en trucs, etc.) zou een makkelijk toegankelijke tool (bijvoorbeeld een website) moeten worden. Hiermee kunnen bedrijven gebruik maken van collectief vergaarde kennis. Op dit moment is SAB met enkele bedrijfsorganisaties in gesprek over de ontwikkeling van zo’n Wabo-tool. Want zoals u van ons gewend bent: makkelijker willen we het graag voor u maken!

Eric Westerhuis, SAB Amsterdam

Duurzame stedenbouw: Landelijk congres en regiobijeenkomsten

De publicatie 'Duurzame stedenbouw, The next step' is gereed. Het boek geeft met essays, discussie, voorbeeldprojecten en referenties een actueel en breed beeld van de mogelijkheden van duurzame stedenbouw. De ontwikkelingen op dit gebied gaan snel. Concepten als CO2 neutraal en Cradle to Cradle zijn inmiddels vanzelfsprekend in de dagelijkse bouwpraktijk en de inbreng van gebruikers en bewoners is steeds vanzelfsprekender. Om de mogelijkheden van duurzame stedenbouw en dit boek verder onder de aandacht te brengen volgen in samenwerking met het NIROV tussen november en de zomer van 2011 acht regiobijeenkomsten op hogescholen en universiteiten door heel het land. Op 7 december 2010 vindt een landelijk congres over duurzame stedenbouw plaats. De regiobijeenkomsten geven diepte informatie over de voorbeelden uit het boek. Het landelijk congres geeft met internationaal vermaarde sprekers en parallelsessies een blik op de toekomst van duurzame stedenbouw. U bent van harte welkom op deze activiteiten. Het boek, de regiobijeenkomsten en het landelijk congres duurzame stedenbouw zijn initiatieven van de BNSP/NVTL Werkgroep duurzame stedelijke ontwikkeling, waar SAB nauw bij betrokken is. Het boek is voor € 37,- verkrijgbaar via Uitgeverij Blauwdruk in Wageningen of SAB.



Contactpersonen: Martin Dubbeling
en Michaël Meijer, SAB Arnhem

Studiereis langs Shared Spaces in de Randstad

Al enkele jaren wordt op diverse locaties in Nederland het ontwerp-principe Shared Space toegepast. Niet zelden worden Shared Spaceprojecten uit de noordelijke provincies als voorbeeld naar voren gebracht. In de Randstad rijst nogal eens de vraag of dit concept daar wel werkt. Het antwoord is helder: ja. Sterker nog; in de Randstad is al op meerdere locaties Shared Space toegepast! Op donderdag 7 oktober houden SAB Adviesgroep en Goudappel Coffeng in samenwerking met het Shared Space Institute een professionele studiereis. Drie uiteenlopende projecten in Haarlem, Heemstede en Zandvoort worden bezocht. Naast het bezoeken van de locaties geven verschillende Shared Space-experts een inspirerende lezing. Ook is er volop gelegenheid om met collega verkeerskundigen, ontwerpers, planologen en andere geïnteresseerden van gedachten te wisselen. De dag wordt afgesloten met een diner in een – restaurant met uitzicht op zee! – in Zandvoort. Mis deze excursie niet, inschrijven kan tot woensdag 22 september via www.ruimtevoor.nl/sharedspace.

De kosten voor deelname aan deze studiereis bedragen € 300,-
Neem voor meer informatie contact op met Petra Koolen, SAB Arnhem,
petra.koolen@sab.nl, 026 357 69 11

SAB XTD

Nieuwe kaders, nieuwe kansen

SAB is in de afgelopen jaren in staat geweest om een onafhankelijke adviseur te zijn met betrekking tot producten en processen. Een partner die klantgericht luistert naar de wensen, de context en randvoorwaarden. SAB is de specialist voor de inhoud van ontwerp en advies op het gebied van ruimtelijke ordening. Met een eigen visie op de oplossing en op het proces. Een visie die gevormd is door vakkennis en ervaring en met kennis van actuele thema's en ontwikkelingen. De klant beschrijft SAB als herkenbaar en integer, een leverancier van hoogstaand kwalitatief werk. Daar zijn we trots op! Wij zien het als een uitdaging deze waardering blijvend af te dwingen en uit te breiden.

De overheid heeft ingezet op marktwerking, deregulering en verbetering van de wetgevingskwaliteit. De Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en Herstelwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wetten die nieuwe kaders bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het biedt een nieuw instrumentarium. SAB anticipeert op deze veranderingen en kijkt vooral naar de kansen die de nieuwe wetgeving biedt. SAB is de partner die meedenkt, vooruitkijkt, inspelt op actualiteiten en weet hoe een proces en de markt in elkaar steken.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vooral een wet waarin procedures worden gewijzigd en verbeterd, waarin nieuwe mogelijkheden worden geopend. Hiermee kan tijd worden gewonnen en kosten worden bespaard. Nieuwe wetgeving en wetwijzigingen roepen actuele vragen op. SAB kent de mogelijkheden, vervult een schakelfunctie en is de kruipolie voor (complexe) trajecten. Wij vertrouwen er op dat onze klanten ons weten te vinden!

Tanja Kraal
Algemeen directeur
SAB Adviesgroep



Bronckhorst is klaar voor de Wabo

De lat ligt hoog, er moet intern snel geschakeld worden

In de Gelderse gemeente Bronckhorst wordt al geruime tijd gewerkt aan de voorbereiding van de Wabo. Alle verantwoordelijk ambtenaren voor vergunningen werken inmiddels samen binnen één team. Fysiek werd bij de nieuwbouw van het gemeentehuis rekening gehouden met het samenvoegen van de loketten.

Verantwoordelijk wethouder André Baars (o.a. ruimtelijke ordening, vergunningenbeleid) ziet 1 oktober met vertrouwen tegemoet. “De nieuwe wetgeving leidt tot dwingende afstemming en coördinatie tussen vergunninggevers”, vertelt hij. “Bij een aanvraag lopen straks bijvoorbeeld de kap-, bouw- en milieuvergunningen gelijk op. Strijdpunten moeten direct opgelost worden, waardoor het niet meer mogelijk is dat zich binnen de vergunning tegenstrijdigheden voordoen.”

Testcases

Dat het niet in alle gevallen meevalt om binnen de wettelijke toegestane termijn een totaalvergunning te verstrekken, weet de gemeente Bronckhorst inmiddels uit ervaring. De lat ligt hoog, er moet intern snel geschakeld worden. Ter voorbereiding op de Wabo werd een aantal testcases uitgevoerd. “De nieuwe manier van werken is wel degelijk wennen”, durft André Baars toe te geven. “Intern moeten veel sneller keuzes worden gemaakt. Geven we nee of ja voorrang? Beleid wordt tegen het licht gehouden en daarbij lopen de voormalige afdelingen niet meer achter elkaar aan, maar trekken ze gelijk op. Onze gemeente heeft een speciale casemanager aangesteld om dit proces in goede banen te leiden. Natuurlijk zijn we benieuwd hoe alles straks in de praktijk zal verlopen.”



Wabo; de nieuwe wet leidt tot dwingende afstemming en coördinatie

De ambtenaren van de gemeente Bronckhorst staan op scherp, inmiddels weten ze welke veranderingen de Wabo voor hun werkwijze tot gevolg zal hebben. André Baars verwacht dat de inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving daarom niet zozeer de ambtenaren, als wel

de aanvragers moeite zal kosten. “Zij moeten namelijk in staat zijn de vergunningaanvraag in één keer compleet in te dienen. Dat is het directe gevolg van de verplichting waaraan wij moeten voldoen om de totaalvergunning te verstrekken. Ik denk daarom dat bij de

aanvragers één van de knelpunten rond de Wabo komt te liggen.”

Partner

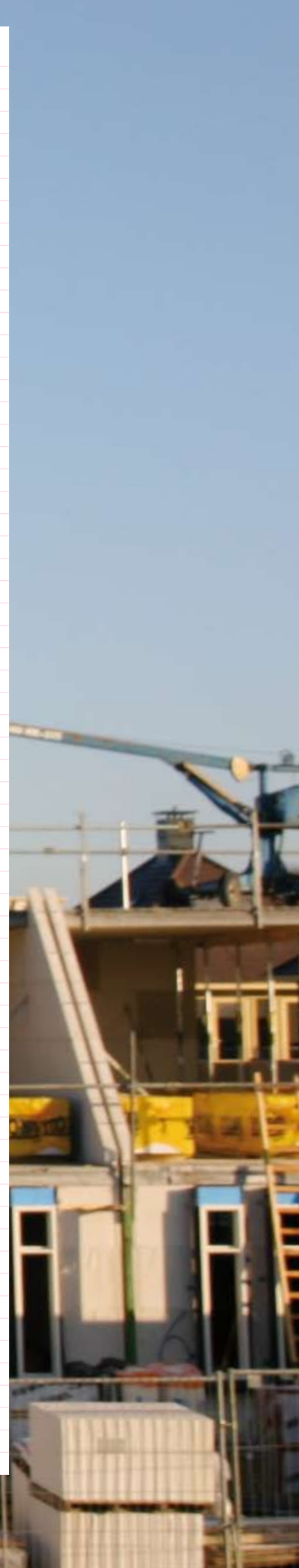
SAB is voor de gemeente Bronckhorst één van de stedenbouwkundige adviesbureaus



waarmee intensief wordt samengewerkt. Voor wethouder Baars geldt het bureau als een deskundige partner, ook waar het nieuwe wetgeving en alle juridische aspecten die daarmee gemoeid zijn betreft. “We proberen zoveel mogelijk zelf te doen, maar het is een

prettige gedachte dat we extern kennis kunnen inhuren bij complexe kwesties. We kennen de medewerkers van SAB, er kan snel geschakeld worden.”

Contactpersoon: [Ariën Schaap, SAB Arnhem](#)



Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)

Zo helpt SAB



Op 1 oktober zal de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in werking treden. Vanaf dat moment worden alle activiteiten die invloed hebben op de leefomgeving in één samenhangende procedure gewogen. Direct gevolg van de Wabo is dat verschillende vergunningen, die nu elk een eigen traject kennen, straks in één besluit worden verleend. Eén van de doelstellingen is dat de vergunningsvoorschriften die aan een activiteit verbonden zijn, niet langer innerlijk tegenstrijdig zijn.

De medewerkers van SAB hebben zich inmiddels verdiept in de materie. Er gaan zaken veranderen en daarmee krijgen gemeenten, projectontwikkelaars en burgers hoe dan ook te maken. Voordeel voor laatstgenoemden is dat procedures eenvoudiger en sneller verlopen, kosten behoorlijk worden beperkt en er geen tegenstrijdige voorschriften of voorwaarden worden gesteld. Daarvoor is het wel heel belangrijk vooraf goed na te denken wat je wilt en nodig hebt (projectplanologie).

Gemeenten krijgen te maken met veranderingen. Allereerst wordt de bevoegdheid van de provincie beperkt, wat tot gevolg heeft dat veel meer aanvragen via de gemeente verlopen. Procedureel wordt de zaak daar ingewikkelder. Diverse loketten zijn teruggebracht naar één balie voor alle vergunningen, de medewerker daar moet goed kunnen schakelen. Richting de aanvrager, maar ook richting zijn deskundigen intern en extern voor bijvoor-

beeld de verklaring van geen bedenkingen. Of het nu over kappen, slopen, milieuwetgeving of het aanleggen van een uitrit gaat; alle aanvragen moeten in één procedure worden meegenomen.

SAB biedt de helpende hand. Mr. Lettie Vaaststra en mr. Ariën Schaap bereidden zich de afgelopen maanden voor en beschikken over alle noodzakelijke knowhow. “Groot voordeel is dat SAB op basis van haar kennis over ruimtelijke ordening, in staat is koppelingen te leggen”, vertellen de juristen. “We bekijken elke door de klant gewenste ontwikkeling op zich en zorgen voor een inhoudelijk passend en juridisch sluitend advies op maat. We kennen de wegen en mogelijkheden om initiatieven optimaal vorm te geven. Bij ingewikkelde aanvragen is het bijvoorbeeld mogelijk om via deelvergunningen toch te starten met projecten.” Omdat de wetgeving wordt aangepast, zullen de klanten van SAB behoefte

XTD Opinie



De Wabo, een zegen!

hebben aan ondersteuning en advisering over te volgen procedures. “Er verandert veel, om te beginnen in terminologie. Wij zijn goed ingevoerd, kunnen zaken in juiste proporties terugbrengen en klanten op die manier goed begeleiden. SAB is in staat bestemmingsplannen te leveren die aan alle eisen van de Wabo voldoen. Op het moment dat de nieuwe wetgeving in werking treedt, zijn deze plannen up-to-date.” Naast persoonlijk advies en begeleiding, geeft SAB ook lezingen over de Wabo. Tevens is het mogelijk een cursus of workshop op maat te laten verzorgen.

Kijk voor nieuws rond de Wabo op www.omgevingsvergunning.vrom.nl of kijk op www.sab.nl voor support en trainingen rond de Wabo.

Bestuurlijk en ambtelijk Nederland piept en kraakt onder het juk van de Wabo. Gemeenten en andere overheidsinstellingen zijn al lange tijd druk in de weer met de voorbereidingen en invoering. De Wabo heeft grote gevolgen voor interne werkprocessen, kennis en vaardigheden van de organisatie en hun medewerkers. Het is een geld- en tijdverslindende operatie. Het herhaaldelijke opschorten van de invoeringsdatum is het bewijs dat de complexiteit van de nieuwe vergunningstructuur vooraf zwaar is onderschat. Bij veel gemeenten wordt hierover geklaagd. Wel begrijpelijk, maar naar mijn mening niet helemaal terecht. Met de invoering van de Wabo had de wetgever tenslotte voor ogen dat de administratieve lasten voor burgers en bedrijven zouden verminderen, niet dat het voor de overheid makkelijk zou worden. En er is meer. Doel van de nieuwe wet is het verbeteren van

de dienstverlening en voorkomen van tegenstrijdige adviezen. Juist daar zit naar mijn mening het grootste pijnpunt bij de overheid. Verschillende disciplines en afdelingen moeten samenwerken om de voorschriften van de omgevingsvergunning af te stemmen. Dat vereist optimale communicatie en vooral goede coördinatie, zodat er geen innerlijke tegenstrijdigheden meer voorkomen in vergunningvoorschriften. Nooit meer wordt een initiatiefnemer geconfronteerd met een pakket vergunningen en ontheffingen waarvan de voorschriften in de praktijk onderling onverenigbaar blijken te zijn. Uiteindelijk is het niet meer dan logisch dat de overheid, als kennisdrager, zorgt voor een juiste en volledige uitvoering van de wetgeving. En niet de burger.

Edwin Harleman, jurist en vestigingsmanager van SAB Eindhoven

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Breng uw kennis op peil

Op 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Doel van deze wet is te komen tot een beoordeling in één besluitvormingsprocedure van verschillende samenhangende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen voortaan worden verleend in één besluit. De wettelijke toetsingskaders voor de te onderscheiden activiteiten c.q. de verschillende vergunningen blijven ongewijzigd. Een activiteit in het kader van de Wet milieubeheer blijft getoetst aan de normen uit deze wet en voor de toetsing van een aanvraag voor bouwen blijven de normen uit de Woningwet van toepassing. Dit huidige regime wordt geïntegreerd in de Wabo. Gemeenten splitsen aanvragen als vanouds aan de verschillende wettelijke toetsingskaders. Milieuambtenaren, ambtenaren bouw- en woningtoezicht en ambtenaren belast met monumentenzaken behouden hun deelexpertise. Zij leveren hun adviezen aan bij de gemeentelijke coördinator die hun bijdragen uiteindelijk bundelt in één besluit.



Aanleiding en doel

De Wabo geeft vooral invulling aan de wens te komen tot vermindering van regedruk en administratieve lasten voor de burger en het bedrijfsleven. Door vereenvoudiging bij de aanvraag en afhandeling van vergunningen, wordt sneller en completer gehandeld.

De belangrijkste doelstellingen van de Wabo zijn:

- het samenvoegen van verschillende stelsels met betrekking tot toestemmingen van bestuursorganen die nodig zijn voor het verrichten van activiteiten met consequenties voor de fysieke leefomgeving;
- door integratie van de toestemmingen het bewerkstelligen van een betere samenhangende en snellere beoordeling van de activiteiten;
- beperking van het aantal vergunningen met vermindering van de administratieve lasten tot gevolg;
- verbeteren van de naleving;
- verbeterde dienstverlening van de overheid aan de burger en bedrijfsleven (één loket en meer ICT).

Door vereenvoudiging bij de aanvraag en afhandeling van vergunningen, wordt voortaan sneller en completer gehandeld.

Wat wijzigt er wel/niet

- Procedures wijzigen wel (procedurele integratie ca. 25 vergunning-, ontheffing- en meldingsstelsels.
- Rechtsbescherming wijzigt.
- Het onderliggende wettelijk toetsingskader wijzigt niet.
- Deelexpertise wijzigt niet (bouwen, milieu, monumenten, gebruik).

Voorbeeld

Voor de wijziging en uitbreiding van een fabriek ten behoeve van een eigen voorzuiveringsinstallatie op een aansluitend stukje bosgrond gelegen aan het water, waren, voor de komst van de Wabo, diverse vergunningen nodig die werden afgegeven door verschillende instanties. Elk met hun eigen procedures en indieningsvereisten voor de vergunningaanvraag (zie navolgend schema).

Besluit	Wet	Bevoegd gezag
Projectbesluit Wro	Wet ruimtelijke ordening	Gemeente-raad (met mogelijkheid te delegeren aan B&W)
Bouwen	Woningwet	B&W
Slopen	Woningwet	B&W
Milieuvergunning	Wet milieubeheer	GS
Keurontheffing	Waterschapskeur	Waterschap
Kapvergunning	APV/Kapverordening	B&W
Gebruiksvergunning	Besluit brandveilig gebruik	B&W

Met inwerkingtreding van de Wabo wordt straks één omgevingsvergunning in één procedure verstrekt door GS.

Het wettelijk kader

- Wabo
- Invoeringswet Wabo
- Besluit omgevingsrecht (Bor)
- Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)

Wabo

De Wabo regelt onder andere voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is (verbodsbepalingen artikelen 2.1 - 2.2), wie het bevoegde gezag is om de vergunning te verlenen (artikel 2.4), de specifieke weigeringsgronden (artikelen 2.10 - 2.21), de te onderscheiden procedures (hoofdstuk 3, regulier en uitgebreid) alsmede de inwerkingtreding en rechtsbescherming (hoofdstuk 6).



Invoeringswet Wabo

Naast de Wabo is er een Invoeringswet Wabo opgesteld, die de gevolgen van de Wabo voor andere wetten regelt. Daarnaast regelt deze Invoeringswet het overgangsrecht.

Besluiten die vóór de inwerkingtreding van de Wabo op grond van bijzondere wetten zijn verleend en onherroepelijk zijn, worden met een omgevingsvergunning gelijk gesteld. Het oude recht blijft verder van toepassing op aanvragen die zijn ingediend voor inwerkingtreding van de Wabo en op lopende trajecten zolang er nog niet een onherroepelijke vergunning of ontheffing is verleend.

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Het Bor is een AMvB die nader aangeeft welke activiteiten op grond van de Wabo vergunningplichtig zijn. Het Bor regelt ook welk bestuursorgaan voor de betreffende aanvraag het bevoegd gezag is. Uitgangspunt is de gemeente (B&W) bevoegd gezag. Daar waar de provincie of het rijk het bevoegd gezag is, zijn zij voor alle activiteiten die vallen binnen hun reikwijdte voor de desbetreffende omgevingsvergunning. Hier geldt verder "Eens bevoegd gezag.... verder altijd bevoegd gezag". Verder is in bijlage II van het Bor de nieuwe regeling omtrent bouwvergunningvrij bouwen opgenomen. Later wordt hier nog op terug gekomen.

Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)

In de Mor zijn de indieningsvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning opgenomen. Bedrijven moeten de aanvraag digitaal indienen, burgers mogen voorlopig ook nog kiezen voor een analoge aanvraag. Voor het digitaal indienen van de aanvraag is een digitaal omgevingsloket ingericht (www.omgevingsloket.nl). Op deze site worden aanvragers via een beslisboom door de aanvraag geleid en kunnen zij in één keer de aanvraag indienen, zonder dat onderdelen worden vergeten.

Reguliere of uitgebreide procedure

De reguliere voorbereidingsprocedure zoals die is neergelegd in de Wabo is de korte procedure. Deze procedure geldt onder andere voor bouwen, aanleggen, slopen, gemeentelijk monumenten, de zogenaamde kruimellijst uit artikel 3:23 Wet ruimtelijke ordening, binnenplanse ontheffingen opgenomen in bestemmingsplannen en toestemmingen krachtens provinciale en gemeentelijke verordeningen.



De uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals die is neergelegd in de Wabo, is de lange procedure. Deze procedure geldt onder andere voor veranderingen aan rijksmonumenten, zwaardere milieuvergunningen en projectbesluiten.

	Reguliere procedure	Uitgebreide procedure
Start	Indienen aanvraag	Indienenaanvraag
Procedure		Ontwerp-besluit ter inzage
Beslistermijn	8 weken na ontvangst aanvraag	26 weken na ontvangst aanvraag
Verlenging	6 weken	6 weken
Inwerkingtreding	Dag na bekendmaking	Dag na verstrijken van de beroepstermijn (Rb en ARvS)
Geen tijdige beslissing	Van rechtswege verleend	Geen vergunning

Afstemming vergunningsvoorschriften

Eén van de effecten van de Wabo is dat de vergunningsvoorschriften die aan een activiteit worden verbonden, niet langer innerlijk tegenstrijdig zijn. Denk hierbij aan voorschriften die bepalen dat ramen en deuren gesloten moeten blijven en gebruiksvoorschriften die in het kader van de brandveiligheid juist bepalen dat deuren makkelijk open moeten kunnen. In de Wabo is de verplichting opgenomen om de voorschriften die op grond van de verschillende toestemmingsstelsels kunnen worden opgelegd op elkaar af te stemmen. De wettekst maakt overigens niet duidelijk op welke wijze deze afstemming plaats dient te vinden. Wel is er een Handreiking afstemming voorschriften opgesteld door VROM. Via

deze digitale handreiking wordt aangegeven hoe en waar afstemming van voorschriften in het kader van de Wabo mogelijk is.

Handhaving

Bij de omgevingsvergunning is er maar één instantie het bevoegd gezag. De instantie die is aangewezen als bevoegd gezag bij de vergunningverlening is ook als enige belast met de handhaving. Dit kan leiden tot de situatie dat daar waar het rijk bevoegd gezag is (bijvoorbeeld een kerncentrale), het rijk eveneens de vergunningverlenende en handhavende instantie is voor de kapvergunningen op het terrein. Het is de bedoeling dat de handhaving komt te liggen bij regionale uitvoeringsinstellingen. Hier wordt de kennis van de verschillende overheden gebundeld.

Relatie met Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De in de Wro opgenomen vergunningen en ontheffingen worden geïntegreerd in de Wabo. Zo komen de begrippen aanlegvergunning, sloopvergunning, binnenplanse ontheffing, tijdelijke ontheffing en projectbesluit te vervallen. Ze worden opgenomen in een omgevingsvergunning. Het blijft noodzakelijk om voor de afzonderlijke omgevingsvergunningplichtige activiteiten regels op te nemen in het bestemmingsplan. Het zijn dus met name de terminologie en de procedures die veranderen. De inhoud van de diverse vergunningen en ontheffingen verandert niet. Voor het in de Wabo geïntegreerde projectbesluit geldt bijvoorbeeld dat deze nog steeds voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor het projectbesluit en de tijdelijke ontheffing vervalt hiermee het vereiste om deze besluiten langs elektronische weg beschikbaar te stellen. Voor de categorie omgevingsvergunning die in de plaats komt van het projectbesluit zal een verplichting gelden dat elektronische kennisgeving van het verlenen van die omgevingsvergunning wordt gedaan.

Verklaring van geen bedenkingen, afgekort vvgb

Voor een aantal categorieën van gevallen mag een omgevingsvergunning pas worden verleend nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Dit bestuursorgaan kan ook voorschriften geven die moeten worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Een vvgb is altijd bindend en vormt een integraal onderdeel van de omgevingsvergunning. Wanneer sprake is van een vvgb, is altijd de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Deelvergunning

De wet biedt de aanvrager de mogelijkheid de aanvraag voor een locatiegebonden activiteit op te splitsen. De vraag om één vergunning kan op verzoek van initiatiefnemer gedeeltelijk worden verleend. Het gaat dan om veelomvattende projecten, waarbij bijvoorbeeld een agrarisch gebied wordt omgevormd tot een woonwijk. Er kan dan worden besloten eerst voor het slopen, het kappen van bomen en het bouwrijp maken een vergunning aan te vragen en pas daarna voor de bouw. Deze mogelijkheid is beperkt tot activiteiten die niet onlosmakelijk met elkaar samenhangen. Voor activiteiten die niet onlosmakelijk zijn kan geen deelvergunning worden aangevraagd, maar moet altijd één vergunning worden aangevraagd. Het verbouwen van een rijksmonument in strijd met het bestemmingsplan betreft een onlosmakelijke activiteit. De activiteiten, bouwen, het in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument en gebruik in strijd met bestemmingsplan, zijn dan fysiek niet te scheiden!

Gefaseerde vergunning

De aanvrager kan er voor kiezen de omgevingsvergunning aan te vragen in fasen. Bij de aanvraag kan dan worden aangegeven over welke activiteiten in eerste instantie een oordeel gewenst wordt van bevoegde gezag (bijv. oordeel over planologische aanvaardbaarheid alvorens te gaan bouwen). Hiermee wordt bijvoorbeeld voorkomen dat dure bouwtekeningen voor bouwaanvraag moeten worden gemaakt terwijl niet zeker is of het planologische regime wel kan worden gewijzigd. Na het doorlopen van de eerste fase volgt een afzonderlijke appellabele beschikking met de bijbehorende procedure.

Na een positief besluit op de eerste fase kan de bouwaanvraag als tweede fase worden aangevraagd. Ook bij de tweede fase dient weer de hele procedure te worden doorlopen.

Bij gefaseerde vergunningen doorlopen beide beslissingen de hele procedure. Pas indien beide fasen positief zijn afgerond krijgt men de gehele omgevingsvergunning en kunnen activiteiten worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag heeft in de tweede fase bovendien de mogelijkheid de vergunning voor de eerste fase ambtshalve wijzigen.

Hiervoor zijn eisen opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De nadere eisenregeling en de wijzigingsbevoegdheid zijn niet opgenomen in de Wabo. Deze terminologie en de daarbij behorende procedurevoorschriften blijven onveranderd.

SAB verzorgt lezingen over de Wabo. Daarnaast is het mogelijk een cursus of workshop op maat te laten verzorgen.

Bouwvergunningvrij bouwen

In het Bor is een regeling opgenomen voor vergunningvrij bouwen. Deze regeling vervangt de huidige regeling van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Het fenomeen licht-bouwvergunningplichtig keert niet terug onder de Wabo. Wat is er geregeld over bouwvergunningvrij bouwen in het Bor?

Artikel 2: vergunningvrij bouwen in strijd met het planologische regime

Deze regels lijken erg op de regels voor vergunningvrij bouwen die al sinds 2003 bestaan. Er zijn twee grote verschillen: vroeger beperkte vergunningvrij bouwen zich tot het bouwen bij/aan bestaande woningen. Nu is sprake van een hoofdgebouw: dat mogen dus alle soorten van gebouwen zijn (scholen, horeca, supermarkten, boerderijen etc.). Het tweede verschil is dat de gebouwen nog niet hoeven te bestaan.

Waar?

Vergunningvrij bouwen is met name toegestaan op het 'achterterf-gebied'. Wat onder dit gebied moet worden verstaan is exact omschreven in het Bor.





Wat?

1. Bijbehorende bouwwerken (bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw) = uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het hoofdgebouw mag op het achterterfgebied op de grond uitgebreid worden met een bouwwerk van 2,5 meter diep. Dus de zijgevel en de achtergevel mogen 2,5 meter diep worden uitgebouwd, mits die aanbouw niet veel hoger is dan de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw (of in elk geval maximaal 4 meter hoog). Het gebruik van vergunningvrije bouwwerken binnen deze strook komt overeen met het gebruik van het hoofdgebouw. Wat verder opvalt is dat aan- en uitbouwen ook in de zijtuin rond de hoek van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Buiten de genoemde strook van 2,5 meter mag nog één of meer bouwwerken gebouwd worden van in totaal 30 m² in oppervlakte, met een hoogte van maximaal 3 meter. Binnen één meter van de grens van een buurterf mag maximaal 10 m² worden gebouwd. Voorwaarde is dat niet meer dan 50 % van een achterterf bebouwd mag worden. Deze bijgebouwen mogen niet net zo gebruikt worden als het hoofdgebouw: ze moeten 'functioneel ondergeschikt' zijn (een schuurtje of berghok bij een woning, een opslag bij de supermarkt e.d.).

Naast bijbehorende bouwwerken mogen verder de volgende bouwwerken vergunningvrij worden gebouwd:

- 2 dakkapellen en dakramen
- 3 zonnepanelen
- 4 kozijnen en gevelpanelen
- 5 overig: erfafscheidingen, antennes, schotelantennes, vlaggenmasten, nutsgebouwtjes, bouwketen, magazijnstellingen en regulier onderhoud aan een gebouw.

Een belangrijke andere wijziging is dat er een categorie vergunningvrij bouwen wordt toegevoegd. Dit betreft het vergunningvrij bouwen in overeenstemming met het planologische regime als opgenomen in artikel 3 van het Bor.

Artikel 3: vergunningvrij bouwen in overeenstemming met het planologische regime

De bouwruimte die het bestemmingsplan biedt, kan voortaan vergunningvrij worden gerealiseerd. Dit betekent dat iemand die een omvangrijk bouwwerk wil realiseren op zijn achterterf voortaan nooit meer een bouwvergunning nodig heeft. Als het plan niet past in het vigerende planologische regime, hoeft alleen een omgevingsvergunning wegens planologisch strijdig gebruik te worden verleend.

De voorwaarden:

- Het moet gaan om één of meer 'bijbehorend bouwwerken' op het achterterfgebied, mits niet hoger is dan 5 meter. De overige eisen worden bepaald door de ruimte die het bestemmingsplan biedt; het gebruik moet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.
- Overal waar de bestemming 'recreatief nachtverblijf' geldt, kan zonder verdere vergunning een recreatiewoning worden gebouwd van maximaal 5 meter hoog en max. 70 m² groot.
- Dakkapellen aan de straatzijde zijn (binnen bepaalde maten) vergunningvrij toegestaan in welstandsvrije gebieden, zolang het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet.
- zwembaden, whirlpools, jacuzzi's en vijvers (zonder overkapping) zijn vergunningvrij, evenals lage bouwwerken voor agrarische bedrijfsvoering en voeder- of mestsilos.



Artikel 5: uitzonderingen op het vergunningvrij bouwen

- De regels voor vergunningvrij bouwen mogen er nooit toe leiden dat er meer woningen op een erf ontstaan.
- Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan aan of bij een monument dat beschermd is op grond van de Monumentenwet of een provinciale of gemeentelijke verordening.
- Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan in beschermde stads- en dorpsgezichten (behalve als het om van buiten onzichtbare verbouwingen in gebouwen gaat)
- Vergunningvrij bouwen van een bouwwerk van meer dan 50 m² is niet toegestaan als het gebied (waarschijnlijk) archeologische resten bevat
- Vergunningvrij bouwen is niet toegestaan in een gebied dat wegens explosiegevaar of op grond van veiligheidsrisico's onbebouwd moet blijven.

SAB

SAB heeft zich goed voorbereid op de nieuwe wet en beschikt over alle noodzakelijk kennis. Vanuit onze expertise op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn we in staat om koppelingen te leggen met het overige RO- instrumentarium. Voor ruimtelijke ontwikkelingen en alles wat daar mee samenhangt, is goede kennis van de Wabo immers onontbeerlijk. SAB kan adviseren over de mogelijkheden het proces rond een bepaald initiatief zo vorm te geven dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de wettelijke mogelijkheden. Bovendien zal het traject efficiënt verlopen. SAB heeft zich verdiept in de voor- en nadelen en biedt ondersteuning bij het bepalen van de beste strategie in specifieke situaties. De invoering van de Wabo zal straks gevolgen hebben voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen, in het bijzonder voor de planregels. Denk daarbij aan de wijziging van de

begrippen en het vervallen van bijvoorbeeld artikel 7.10 Wro. SAB levert uiteraard bestemmingsplannen die aan de vereisten van de Wabo voldoen.

De vele wijzigingen kunnen aanleiding zijn voor het volgen van een cursus of workshop. Graag verzorgen wij die voor u. Een dergelijke cursus of workshop van SAB is altijd op maat. Samen met u bepalen wij de reikwijdte en inhoud zodat ons aanbod precies aansluit bij uw wensen.

Meer weten?

Neem contact op met Ariën Schaap of Lettie Vaatstra.



ruimte voor....

In 'Ruimte voor....' Maakt u kennis met een medewerker van SAB. XTD licht de persoon achter de professional uit, zet achtergrond, ervaring en bijzondere wapenfeiten op een rij.



Jeroen Bredenoord, 40 jaar.

Sinds april dit jaar werk ik bij SAB als manager Algemene Zaken. In deze functie krijg je te maken met een verscheidenheid aan werkzaamheden waardoor het een baan vol afwisseling is. Op dit moment hebben de onderwerpen kennis, kwaliteit en communicatie mijn grootste aandacht. Het continue proces om te zorgen voor een ideale afstemming tussen klant en de interne organisatie, maken mijn werk leuk. Het doorlopend in gesprek zijn met mensen boeit! Na mijn studie Technische Bedrijfskunde heb ik een aantal functies binnen verschillende organisaties vervuld. Telkens stonden vraagstukken over de interne organisatie centraal. In de afgelopen 14 jaar werkte ik mee aan de totstandkoming van diverse verbetertrajecten, een taak waarin ik mij nu voor SAB vastbijt.

Het verbeteren en creëren van structuur in samenwerking tussen collega's onderling is mijn missie, mijn doel. Daarin wil ik naast financiële ook sociale resultaten bereiken. Door mensen te

motiveren en te betrekken bij veranderingsprocessen, worden de beste slagen gemaakt. Ik ben leergierig en heb doorzettingsvermogen, maar ben bovenal een teamspeler. Eentje die graag de leiding neemt, maar net zo makkelijk ondergeschikt kan zijn aan het team. Persoonlijk vind ik een sfeer waarin open en vrij gecommuniceerd wordt over werkprocessen en kennisdeling erg belangrijk. Binnen SAB heerst zo'n sfeer. Alert moeten we op dit punt wel blijven. Door externe veranderingen in de markt en de weerslag hiervan op de interne organisatie zullen we continu moeten investeren in goede communicatie. Binnen SAB ben ik al veel medewerkers tegengekomen die zich ongelofelijk betrokken voelen bij de organisatie, veel van hun vak houden. Het is dan ook aan deze mensen te danken dat SAB ontwikkelde tot de eigentijdse organisatie van nu. Ik vind het een voorrecht om mijn vak uit te oefenen tussen deze gemotiveerde en betrokken collega's. Ik weet nu al dat ik ga genieten van mijn tijd bij SAB.

agenda

donderdag, 7 okt 2010

Ervaringen met SHARED SPACE, eendaagse studiereis Haarlem

woensdag, 13 okt 2010

13 en 14 oktober: Dag van de Openbare Ruimte Expo Houten

donderdag 14 oktober 2010

BNSP Congres Stedebouw Na de Crises: van Ontplanning tot Veranderkunde

Rijtuigenloods te Amersfoort

dinsdag 30 november 2010

Cursus 'lessen uit 100 exploitatieplannen' (Kluwer) Meeting Plaza - Utrecht

Dinsdag 7 December 2010

Landelijk Congres Duurzame Stedenbouw (Rostia) Nog nader te bepalen

colofon

XTD is een uitgave van SAB Adviesgroep

redactie Martin Dubbeling,

Mariël Gerritsen,

Wouter van der Heide en

Arjan van der Laan

coördinatie Jeroen Bredenoord

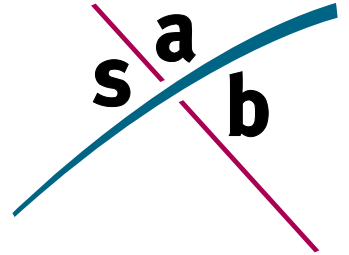
fotografie Rens Plaschek, Alain Baars,

Sake Elzinga

realisatie Diep Arnhem

druk R&H drukkerij Kesteren

oplage 2000 stuks



SAB Adviesgroep is een onafhankelijk ontwerp- en adviesbureau dat zich richt op vraagstukken met betrekking tot stedenbouw en ruimtelijke ordening. Met haar brede kennis en ervaring wil SAB een bijdrage leveren aan de inrichting van de openbare en private ruimte. Kwaliteit en haalbaarheid staan hierbij voorop. SAB is zich nadrukkelijk bewust van de verantwoordelijkheid die zij draagt bij het inrichten van de ruimte. Vanuit dit bewustzijn streeft SAB ernaar de publieke en private markt in Nederland te voorzien van creatieve ontwerpen en onafhankelijke adviezen, die in elk opzicht realistisch en doordacht zijn. Adviezen waaruit respect blijkt voor natuur, cultuur en leefomgeving. SAB wil zo zorgvuldig mogelijk met de inrichting van de ruimte omgaan.

SAB Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9 (unit 582)

1018 LL Amsterdam

T 020 568 29 90

SAB Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

T 026 357 69 11

SAB Eindhoven

Meerkollaan 9

5613 BS Eindhoven

T 040 212 55 75

I www.sab.nl, E info@sab.nl

De XTD wordt aan relaties van de SAB Adviesgroep gezonden. Als u deze niet meer wenst te ontvangen, stuur dan een email naar info@sab.nl

Werken bij SAB

SAB wil graag in contact komen met ondernemende en resultaatgerichte adviseurs met een stevig netwerk in het werkgebied van stedelijke ontwikkeling en de ruimtelijke ordening. SAB biedt ruimte aan adviseurs die met hun kwaliteiten en met aandacht en gedrevenheid onze klanten professioneel kunnen bedienen en die samen met collega's van SAB het bureau verder willen uitbouwen.

Wij bieden:

- Een uitdagende functie met ruimte voor initiatieven.
- De mogelijkheid om je als adviseur verder te ontwikkelen.
- Een ambitieus team en enthousiaste collega's.
- Een uitstekende werksfeer.
- Een uitdagende en inspirerende werkomgeving.
- Goede primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden.

Geïnteresseerd?

Stuur of mail ons een brief met jouw CV naar SAB Adviesgroep, t.a.v. Carla Mollenhof, Postbus 479, 6800 AL Arnhem of naar personeelszaken@sab.nl.