

## Uw (bouw)plan past niet in het bestemmingsplan: de haalbaarheidstoets

### Inleiding

Wanneer u wilt bouwen of verbouwen of het gebruik van uw pand wilt wijzigen, doet u dat niet zomaar. U wilt immers niet voor verrassingen komen te staan. De gemeente helpt u graag op weg om goed voorbereid aan de slag te gaan. Deze folder gaat over de haalbaarheidstoets. Die toets is nodig als uw (bouw)plan niet past binnen het bestemmingsplan en alleen gerealiseerd kan worden met een Wabo-Projectbesluit. De haalbaarheidstoets wordt ook in een aantal andere gevallen uitgevoerd.

### Wanneer wordt de haalbaarheidstoets uitgevoerd?

Voor de volgende gevallen is de haalbaarheidstoets nodig:

- Wabo-projectbesluit;
- Tijdelijke afwijking;
- Buitenplanse afwijking m.b.t. gebruikswijzigingen groter dan 1500 m<sup>2</sup>;
- Buitenplanse afwijking m.b.t. het toevoegen van een of meer woningen in een bestaand gebouw.

### Wat doet de haalbaarheidstoets?

In de haalbaarheidstoets onderzoekt de gemeente of uw plan ruimtelijk en functioneel wenselijk is. Daarbij wordt uw plan onder meer getoetst aan stedenbouwkundige uitgangspunten, inpasbaarheid in de omgeving, verkeersveiligheid en milieu-, geluids- en parkeernormen.

De haalbaarheidstoets geeft kort samengevat één van de drie volgende adviezen:

1. Uw (bouw)plan is haalbaar: De gemeente is in principe bereid om af te wijken van het bestemmingsplan;
2. Uw (bouw)plan is haalbaar onder voorwaarden: Als aan de voorwaarden wordt voldaan dan is de gemeente in principe bereid om af te wijken van het bestemmingsplan;
3. Uw (bouw)plan is niet haalbaar: De gemeente is niet bereid om af te wijken van het bestemmingsplan.  
U krijgt de uitkomsten van de haalbaarheidstoets schriftelijk toegestuurd.

### Wat kost de haalbaarheidstoets

Om snel te weten te komen of uw (bouw)plan haalbaar is, is het raadzaam een Principeplan in te dienen. Uw (bouw)plan wordt dan getoetst aan het bestemmingsplan, beoordeeld op haalbaarheid en eventueel voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Als uw (bouw)plan in één van bovengenoemde categorieën valt, wordt uw plan voorgelegd aan de haalbaarheidstoets. De haalbaarheidstoets kost € 2.500,-. In het aanvraagformulier "Principeplan" vragen wij u om aan te geven of u akkoord gaat met het voorleggen van uw plan aan de haalbaarheidstoets.

De kosten van de haalbaarheidstoets worden vooraf in rekening gebracht. Bovenop deze kosten komen de leges voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bij het Vergunningenloket (zie aanvraagformulier "Principeplan").

### Wat is er nodig voor de haalbaarheidstoets?

- Een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier "Principeplan";
- Wanneer u geen eigenaar bent, dan moet een toestemmingsbrief van de eigenaar overlegd worden;
- Plattegronden van de kadastrale, bestaande en nieuwe situatie (gemaatvoerd en op schaal);
- Gevelaanzichten van de bestaande en nieuwe situatie (gemaatvoerd en op schaal);
- Foto's van de bestaande situatie en de omgeving;
- Inzicht in de verkeersafwikkeling en de onderbouw van het aantal parkeerplaatsen;
- Inzicht in de aanwezige bomen op of in de nabijheid van het perceel.

### Wat gebeurt er na de haalbaarheidstoets?

Als het advies over uw plan positief is, laten wij u schriftelijk weten wat de vervolgpprocedure is en wat de kosten daarvan zijn. De bijlage van deze folder geeft u inzicht in doorlooptijden en kosten (tabel 1) voor het afwijken van het bestemmingsplan.

De hoogte van de kosten hangt af van de te voeren procedure en het investeringsbedrag van uw (bouw)plan.

De bedragen in de tabel staan los van de kosten die gerekend worden voor de benodigde vergunningen, zoals de leges voor de omgevingsvergunning. Die kosten worden apart in rekening gebracht (in tabel 2 is een voorbeeldberekening opgenomen van de kosten).

U laat de gemeente vervolgens schriftelijk (per brief of e-mail) weten of u uw (bouw)plan verder in procedure gaat brengen. Daarna wordt een overeenkomst opgesteld. In deze overeenkomst leggen we de afspraken vast over de kosten. Wanneer wij de ondertekende overeenkomst en de benodigde gegevens en onderzoeken van u hebben ontvangen, start de procedure om uw plan mogelijk te maken. Dit is geen garantie dat uw plan uiteindelijk ook uitgevoerd kan worden. Dat hangt af van de uitkomst van de planologische procedure (zienswijzen, bezwaar, beroep).

#### ***Samenvattend:***

Om uw plan te toetsen op de haalbaarheid ervan, doorloopt u de volgende stappen:

- 1.** - U dient een Principeplan en formulier in bij het Vergunningenloket;
- 2.** - De gemeente beoordeelt of uw plan binnen het geldende bestemmingsplan past;
- 3.** - Past uw plan niet binnen het bestemmingsplan en valt het binnen één van de genoemde categorieën dan vragen wij – als u dat nog niet gedaan heeft op het aanvraagformulier - uw toestemming om het plan voor te leggen aan de haalbaarheidstoets;
- 4.** - Na uw akkoord ontvangt u een factuur van € 2.500,-;
- 5.** - De haalbaarheidstoets wordt uitgevoerd, eventueel is tussentijds overleg met u nodig;
- 6.** - Uw plan is haalbaar, haalbaar onder voorwaarden of niet haalbaar. U hoort of de gemeente wel of niet bereid is mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan en wat de vervolgstappen zijn.

Als uw plan haalbaar (onder voorwaarden) is, volgen deze stappen:

*Voor Wabo-Projectbesluiten en postzegelplannen:*

- 7.** – U laat schriftelijk of per e-mail weten dat u akkoord gaat met het vervolgproces (kosten en proceduredtijd);
- 8.** – De gemeente stelt een overeenkomst op, die u ondertekent en terugstuurt;
- 9.** – U zorgt voor de benodigde onderzoeken;
- 10a.** – U vraagt een omgevingsvergunning aan òf;
- 10b.** – De gemeente gaat een nieuw (postzegel)bestemmingsplan maken;
- 11.** – De gemeente start de planologische procedure.

*Voor buitenplanse en tijdelijke afwijkingen:*

- 7.** – U vraagt een omgevingsvergunning aan;
- 8.** – De gemeente beoordeelt de aanvraag;
- 9.** – De gemeente verleent de omgevingvergunning.

## **Bijlage: Doorlooptijd en kosten voor procedures om af te wijken van het bestemmingsplan**

De procedure om van het bestemmingsplan af te wijken kost tijd en geld. Er zijn verschillende mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken.

### 1. Postzegelplan

Een "postzegelplan" is een bestemmingsplan dat wordt gemaakt om een concreet bouwplan of een concreet gebruik mogelijk te maken. Het wordt "postzegelplan" genoemd, omdat het vaak een plan betreft voor een enkel perceel of een klein gebied. De procedure van een postzegelplan duurt ongeveer 45 weken. Is het postzegelplan van kracht, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

### 2. Omgevingsvergunning

Met een omgevingsvergunning kan ook een afwijking van het geldende bestemmingsplan geregeld worden (zogenaamd Wabo-Projectbesluit). Deze omgevingsvergunning volgt de uitgebreide procedure. De termijn voor het afwijken van het bestemmingsplan is dan in principe 26 weken, waarbij de gemeente deze periode eenmaal kan verlengen met 6 weken.

### 3. Buitenplanse afwijking en tijdelijke afwijking

In het Besluit omgevingsrecht is een lijst opgenomen met gevallen waarin met een reguliere procedure van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, de zogenaamde "Kruimelgevallenlijst". Hieronder valt ook een aantal categorieën dat in de haalbaarheidstoets wordt behandeld: gebruikswijzigingen groter dan 1500 m<sup>2</sup>, realiseren van woningen in bestaande gebouwen en tijdelijke afwijkingen tot maximaal 10 jaar. De reguliere procedure kent een doorlooptijd van 8 weken, waarbij de gemeente deze periode eenmalig kan verlengen met 6 weken.

Meer informatie over de omgevingsvergunning kunt u krijgen bij het Vergunningenloket, tel: 14 033. Per e-mail is het loket bereikbaar via [vergunningenloket@amersfoort.nl](mailto:vergunningenloket@amersfoort.nl).

### Verschil postzegelplan en omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is aan de orde bij een concreet uitgewerkt plan. Het plan is al zover uitgewerkt dat er een vergunning voor kan worden aangevraagd. De vergunning geldt dan voor dat concrete geval. De

bestemming en daarbij horende bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan wijzigen niet. Latere wijzigingen op het bouwplan leiden opnieuw tot een planologische procedure. Wanneer wordt ingeschat dat er geen wijzigingen zullen komen, hoeft dit geen probleem te zijn.

Bij een postzegelplan hoeft het bouwplan nog niet in detail uitgewerkt te zijn, maar bouwvolume, hoogte, situering en functies moeten al wel duidelijk zijn. Bij een postzegelplan wijzigen bestemming en functies wel. Dit betekent dat voor (kleine) aanpassingen in de toekomst op grond van het nieuwe (postzegel)bestemmingsplan zonder planologische procedure een vergunning kan worden verleend.

### Tijdpad

Zowel tijdens de procedure van het postzegelplan als van de omgevingsvergunning vindt er inspraak en overleg plaats. Het kan zijn dat er zwaarwegende argumenten tegen het postzegelplan of de omgevingsvergunning worden ingebracht. De gemeente moet dan de belangen afwegen en besluiten of de procedure wel of niet wordt voortgezet. Ook de gemeenteraad, rechtbank en de Raad van State kunnen een rol spelen in de procedure. Het is niet uit te sluiten dat in het postzegelplan of de omgevingsvergunning wijzigingen moeten worden aangebracht op last van een van deze drie instanties.

### Kosten

Sinds juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Deze wet verplicht gemeenten de kosten in rekening te brengen, die gemaakt moeten worden om een bouwplan mogelijk te maken. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van kosten die aan de orde kunnen zijn.

### Overeenkomst van grondexploitatie

Voordat gestart wordt met het maken van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan en/of de procedure voor de omgevingsvergunning, wil de gemeente de kosten geregeld hebben. Dat gebeurt in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

## KOSTEN

**TABEL 1: KOSTEN VAN GRONDEXPLOITATIE**  
(opgenomen in de overeenkomst van grondexploitatie)

<b>1. PLANKOSTEN</b>	<b>Kosten</b>	
<b>Afwijken bestemmingsplan:</b> Wabo-projectbesluit of postzegelplan	Wabo-projectbesluit	Postzegelplan
Investeringsbedrag tot € 100.000	€ 9.600	€ 17.325
Investeringsbedrag € 100.000 tot 1 miljoen	€ 14.520	€ 28.875
Investeringsbedrag € 1 miljoen - 10 miljoen	€ 24.200	€ 37.538
Investeringsbedrag vanaf € 10 miljoen	€ 48.400	€ 46.200
Uw (bouw)plan opnemen in een bestemmingsplanherziening	50% van de kosten van het opstellen van een postzegelplan	
Buitenplanse afwijking	€ 5.040	
Tijdelijke afwijking	€ 1.250	
<b>2. APPARAATSKOSTEN</b>		
Apparaatskosten bestaan vooral uit de kosten van de inzet van medewerkers van de gemeente voor een initiatief. Apparaatskosten worden alleen in rekening gebracht als het plan complex en/of grootschalig is en een projectgroep noodzakelijk is.	Alleen als aanvraag complex en/of grootschalig is	
<b>3. KOSTEN VOOR ONDERZOEK</b>		
U moet aantonen dat uw bouwplan uitvoerbaar is. Hiervoor is onderzoek nodig. De kosten voor deze onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Denk hierbij aan de volgende onderzoeken: risicoanalyse planschade/ akoestisch onderzoek/bodemonderzoek etc.	Afhankelijk van bouwplan	
<b>4. KOSTEN PLANSCHADE</b>		
Als gevolg van een afwijking van het bestemmingsplan kan een derde partij schade lijden, bijv. inkomensderving of een vermindering van de waarde van onroerend goed. Als hiervan sprake is dan is deze financiële schade voor rekening van initiatiefnemer.	Of er sprake is van planschade en de hoogte van het bedrag blijkt uit een risicoanalyse planschade.	
<b>5. KOSTEN AANLEG OF AANPASSING OPENBARE VOORZIENINGEN</b>		
Als aanleg of aanpassing van openbare voorzieningen (zoals een weg) noodzakelijk is, dan zijn deze kosten voor rekening van initiatiefnemer.	Afhankelijk van bouwplan	

## TABEL 2: KOSTENVOORBEELD

### KOSTENVOORBEELD

Stel, u heeft een bouwplan waarvan de bouwkosten € 500.000 bedragen en voor uw plan is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Wat zijn dan de kosten waar u in elk geval rekening mee moet houden?

1. Leges behandeling Voorlopig Ontwerp Plan (0,15% bouwsom)	€ 750
2. Leges behandeling in Haalbaarheidstoets	€ 2.500
3. Leges Omgevingsvergunning, activiteit bouwen (€ 13.325 – €750)	€ 12.575
4. Leges Omgevingsvergunning, activiteit afwijken bestemmingsplan middels Wabo-projectbesluit	€ 14.520
Totaal:	€ 29.645

De variabele kosten van grondexploitatie (zoals de onderzoeken) zijn **niet** meegenomen in dit kostenvoorbeeld.