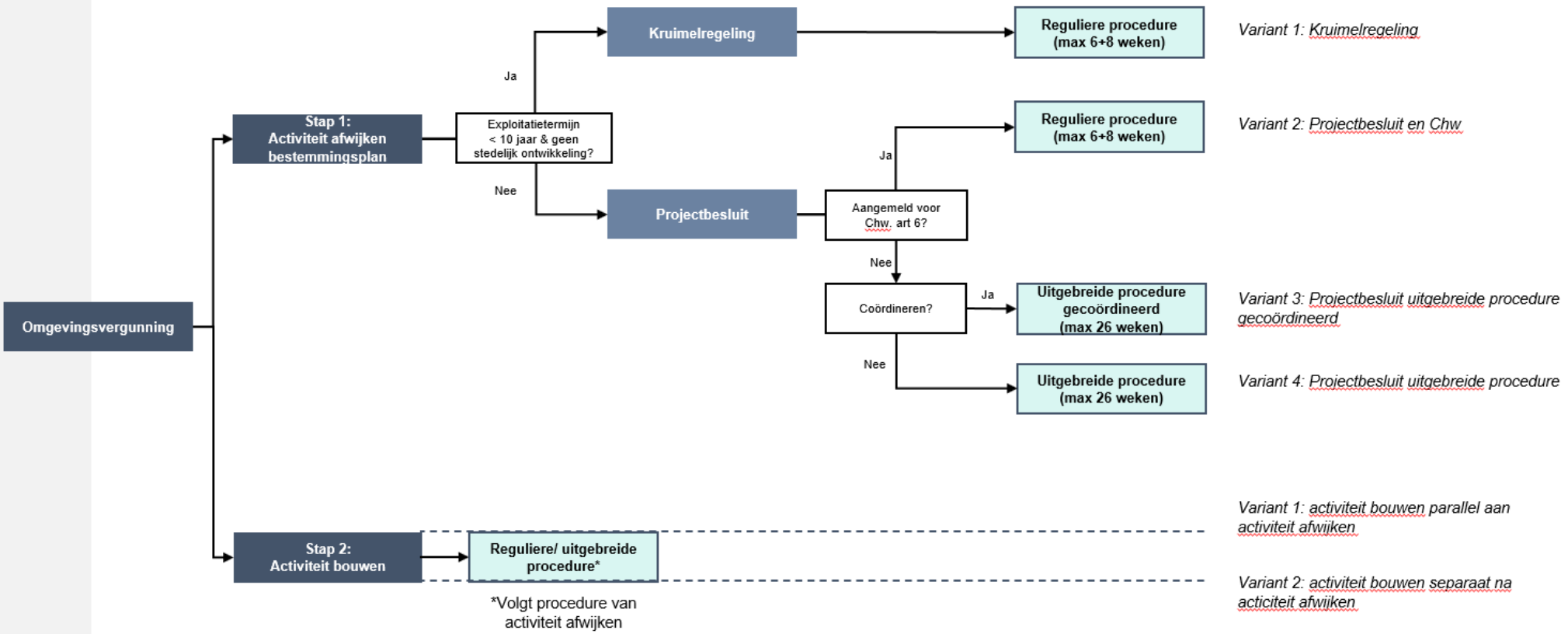
Mogelijke varianten voor de (voorbereidings)procedure

Mogelijke varianten voor de (voorbereidings)procedure van de tijdelijke woningen in Etten-Leur, daarna bruikbare vergunning



Afwegingskader 1: Afwijken van bestemmingsplan

Afwegingskader

	Variant 1: Projectbesluit met Chw – reguliere procedure	Variant 2: Projectbesluit - uitgebreide procedure	Variant 3: Projectbesluit gecoördineerd – uitgebreide procedure
Omschrijving	Projectbesluit → BuChw artikel 6 → reguliere procedure	Projectbesluit → uitgebreide procedure	Projectbesluit gecoördineerd → uitgebreide procedure
Voorwaarden	• Tijdelijk project • Geen VVGB raad nodig (hier wordt niet aan voldaan). Ook geen VVGB van de provincie nodig voor natuur (stikstof) of flora/fauna • Uit een MER beoordelingsprocedure blijkt dat geen sprake is van dusdanige milieueffecten dat een MER nodig is • Art. 6 van toepassing is verklaard op het grondgebied van de gemeente. Dit is momenteel niet het geval (zie art. 3.6 onder ad. Regeling uitvoering Chw) • Let op eventuele beperkingen uit de Provinciale ruimtelijke verordening	• Mag voor permanente en tijdelijke projecten van willekeurig welke duur • De ontwikkeling mag niet bij gemeentelijk kruimelgevallenbeleid zijn uitgesloten (dan mag ook de projectafwijking niet worden verleend, zo volgt uit jurisprudentie) – echter kruimelgevallenbeleid is niet van toepassing. • Let op eventuele beperkingen uit de Provinciale ruimtelijke verordening	• Mag voor permanente en tijdelijke projecten van willekeurig welke duur • Moet gaan om verwezenlijking van bestaand ruimtelijk beleid • Startbesluit (coördinatiebesluit) van de Raad benodigd voordat deze procedure kan worden gestart • voor het projectbesluit: met nog minimaal één niet-Wabo activiteit • De ontwikkeling mag niet bij gemeentelijk kruimelgevallenbeleid zijn uitgesloten (dan mag ook de projectafwijking niet worden verleend, zo volgt uit jurisprudentie) – echter kruimelgevallenbeleid is niet van toepassing • Let op eventuele beperkingen vanuit de Provinciale ruimtelijke verordening
Verwachte planning (voorbeeld)	• Datum aanvraag: september 2023 • Vergunning verleend: december2023 (kan eerder) • In werking: december 2023 (kan eerder) • Onherroepelijk: maart 2028	• Datum aanvraag: september 2023 • Vergunning verleend: maart 2024 • In werking (=bruikbaar): medio mei 2024 • Onherroepelijk: op zijn vroegst mei 2025 (maar vermoedelijk eerder rond mei 2028)	• Datum aanvraag: september 2023 • Vergunning verleend: maart 2024 • In werking (=bruikbaar): medio mei 2024 • Onherroepelijk: op zijn vroegst september 2024
Voordelen	• Alle toestemmingen benodigd voor realisatie van het project kunnen tegelijk worden aangevraagd • Vergunning snel in werking en bruikbaar (reguliere procedure). • Algemene versnellingsmogelijkheden Chw sowieso van toepassing (bij 11 woningen of meer). Dat betekent onder meer dat de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak moet doen. NB deze termijn wordt vaak niet gehaald, daarom hier uitgegaan van de reguliere termijn. Verder betekent dit bijvoorbeeld dat geen pro forma beroep mag worden ingediend en de bestuursrechter overgaat tot versnelde behandeling.	• Alle toestemmingen benodigd voor realisatie van het project kunnen tegelijk worden aangevraagd (anders dan bij een bestemmingsplan). • Algemene versnellingsmogelijkheden Chw sowieso van toepassing (bij 11 woningen of meer). Dat betekent onder meer dat de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak moet doen. NB deze termijn wordt vaak niet gehaald, daarom hier uitgegaan van de reguliere termijn.	• Alle omgevingsvergunningen benodigd voor realisatie van het project worden tegelijk aangevraagd. • Snelle procedure onder huidig recht. • Door coördinatie wordt een beroepsgang overgeslagen (alleen RvS), dus kortere procedure, 1 besluit, 1 bevoegd gezag en vergunning binnen een jaar (als de bestuursrechter dat haalt). • Algemene versnellingsmogelijkheden Chw sowieso van toepassing (bij 11 woningen of meer). Dat betekent onder meer dat geen pro forma beroep mag worden ingediend en de bestuursrechter overgaat tot versnelde behandeling.
Nadelen	• Aanmelding Chw nodig – let op beleidsregels (artikel 2.4 Chw jo. artikel 2 Beleidsregel aanmeldingen Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet; betrokkenheid gemeente + belanghebbenden moet geborgd zijn). • Instemming van de raad benodigd om categorie toe te voegen zodat geen VVGB meer nodig is en deze variant kan worden toegepast • Veel randvoorwaarden van toepassing • Zware toets nodig (ruimtelijke onderbouwing) • Rechterlijke toets in 2 instanties (beroep en hoger beroep)	• Uitgebreide procedure met zienswijzen door een ieder. • Zware toets (ruimtelijke onderbouwing nodig). • VVGB nodig van de Raad. Dit zorgt voor vertraging in de doorlooptijden; danwel • Instemming van de raad benodigd om categorie toe te voegen zodat geen VVGB meer nodig is. • Rechterlijke toets in 2 instanties (beroep en hoger beroep).	• Uitgebreide procedure. • Zware toets (ruimtelijke onderbouwing). • VVGB nodig van de Raad. Dit zorgt voor vertraging in de doorlooptijden; danwel • Instemming van de raad benodigd om categorie toe te voegen zodat geen VVGB meer nodig is. • Instemming van de Raad benodigd ivm startbesluit coördinatieregeling.

Afwegingskader 2: Activiteit bouwen

Afwegingskader

	Variant 1: Activiteit bouwen separaat na inwerkingtreding van de activiteit afwijken	Variant 2: Activiteit bouwen parallel aan activiteit afwijken
Omschrijving	Omgevingsvergunning voor activiteit bouwen wordt separaat aangevraagd na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning afwijken.	De activiteit bouwen wordt samen aangevraagd met de activiteit afwijken in één omgevingsvergunning.
Voorwaarden	• In overeenstemming met omgevingsvergunning afwijken • Geen toets aan welstand bij tijdelijke bouw • Toets aan bouwverordening en bouwbesluit • Als de omgevingsvergunning aan de voorgaande voorwaarde voldoet, dan moeten B&W de omgevingsvergunning verlenen	• Zie Afwegingskader 1 "projectafwijking" (middelste kolom) en hiernaast voor de bouwactiviteit
Verwachte planning (voorbeeld)	• Datum aanvraag: dec 2023 • In werking (= bruikbaar): maart 2024 • Onherroepelijk: juni 2028	• Datum aanvraag: september 2023 • Vergunning verleend: maart 2024 • In werking (=bruikbaar): medio mei 2024 • Onherroepelijk: op zijn vroegst mei 2025 (maar vermoedelijk eerder rond mei 2028)
Voordelen	• Eerst duidelijkheid over de planologische toestemming voordat kosten moeten worden gemaakt voor een DO	• Vanuit de Wabo automatische coördinatie van activiteiten • Deze toestemmingen kunnen wellicht ook via de gemeentelijke coördinatieregeling worden (mee)vergund, wanneer nog een (niet Wabo) besluit wordt toegevoegd, zoals een (tijdelijk) verkeersbesluit. Dan onherroepelijk besluit op zijn vroegst september 2024. • Eerdere een bouwtitel dan bij losknippen activiteiten bouwen en afwijken.
Nadelen	• Lange procedure, omdat pas na inwerkingtreding van de projectafwijking de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.	• Er moeten kosten worden gemaakt voor een DO voordat er duidelijkheid is over de planologische toestemming.