

Van: " [REDACTED] J "
Verzonden: dinsdag 3 december 2024 11:56
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J
[REDACTED] J
Onderwerp: FW: Aanvraag en het voorbereidingsbesluit [REDACTED] J
[SCHENKEVELD [REDACTED] J
Bijlage(n): RE: Gemeente Edam-Volendam / Advies algemeen [SCHENKEVELD- [REDACTED] J

Beste allemaal,

Voorafgaand ons gesprek 19 november over het voorbereidingsbesluit en de Hyacintenstraat heb ik nog juridisch advies opgevraagd bij [REDACTED] J. Tijdens ons gesprek heb ik dit ontvangen. Ter informatie stuur ik dit ook naar jullie. Let op de geel gemarkeerde passages. Als hierdoor vervolgvragen ontstaan graag even afstemmen hoe we hiermee omgaan.

Groet,

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 19 november 2024 13:55
Aan: [REDACTED] J < [REDACTED] J >
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: Aanvraag en het voorbereidingsbesluit [REDACTED] J
[SCHENKEVELD- [REDACTED] J

Beste [REDACTED] J

In reactie op jouw mail van 15 november jl. bericht ik je als volgt.

Vorbereidingsbesluit

Zoals wij jullie eerder lieten weten (**bijlage**), zal eerst het voorbereidingsbesluit moeten worden ingetrokken of moeten worden gewijzigd. **Zolang dit voorbereidingsbesluit *ongewijzigd* van kracht is, kan geen medewerking worden verleend aan aanvragen voor omgevingsvergunning.**

Van belang is dus dat om medewerking te kunnen verlenen aan een aanvraag, het volgende wordt uitgevoerd:

- Opschorten van de beslistermijn met instemming van de aanvraag ex [artikel 4:15 tweede lid onder a van de Awb](#).
- Intrekken en opnieuw vaststellen van een voorbereidingsbesluit door de raad;
 - *Als een aanvraag dan voldoet aan de voorbeschermingsregels, kan de omgevingsvergunning worden verleend voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.*
- In plaats van intrekking: wijziging van het voorbereidingsbesluit door de raad.
 - *Dan kan met een BOPA de omgevingsvergunning worden verleend.*

Voor de verdere toelichting op deze stappen verwijs ik naar onze e-mail van 26 september jl.

Nadere eisen

De welstandseisen staan in het Omgevingsplan, artikel 22.29 eerste lid onder b van het omgevingsplan (bruidsschat). Omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Het opstellen van het omgevingsplan, en ook het opstellen van beleidsregels voor de uitleg van de welstandsnota, is aan de raad. De bevoegdheid voor het opstellen van deze beleidsregels staat in [artikel 4.19 Omgevingswet](#).

De welstandsregels dienen in het omgevingsplan te worden opgenomen. In de literatuur wordt hierover gesteld dat ook regels over de ruimtelijke kwaliteit – waaronder beeldkwaliteit - in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. Een andere mogelijkheid zou zijn om beeldkwaliteitseisen op te nemen in een gebiedsgericht omgevingsprogramma, [artikel 3.4 Omgevingswet](#).

Het is niet mogelijk om *per ontwikkeling* specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten te formuleren op basis van de Omgevingswet. Dit komt omdat het toetsingskader volgt uit de wet en het tijdelijk deel van het omgevingsplan (de bruidsschat).

Het is wel mogelijk om in de anterieure overeenkomst privaatrechtelijk stedenbouwkundige uitgangspunten overeen te komen met een ontwikkelaar. Zie hierover ook de handreiking van het Iplo: [Handreiking Kostenverhaal Omgevingswet](#). Dit is ook wat wij eerder hebben besproken. In dat kader wordt dan privaatrechtelijk overeengekomen aan welke uitgangspunten door een ontwikkelaar moet zijn voldaan.

Graag hoor ik even of hiermee je vraag is beantwoord, dank alvast.

Met vriendelijke groet,

 J

Advocaat

SCHENKEVELD. advocaten

Volg ons op   

 J J

From: [REDACTED]
Sent: donderdag 26 september 2024 10:12
To: [REDACTED]
Subject: RE: Gemeente Edam-Volendam / Advies algemeen [SCHENKEVELD- [REDACTED]]

Beste [REDACTED]

Dank je wel voor je mail, en uiteraard graag gedaan. Gelet op jouw mail van zojuist, stuur ik je hierbij de conclusie over het voorbereidingsbesluit.

Voorbereidingsbesluit

Bij de aanvraag voor een BOPA moet worden getoetst aan de voorbeschermingsregels in het voorbereidingsbesluit.

In punt 3 van het voorbereidingsbesluit staat het verbod voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, het uitvoeren van werkzaamheden en slopen.

In punt 4 van het voorbereidingsbesluit staat het verbod om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is, te wijzigen in een andere vorm van gebruik. Daaronder wordt mede verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik.

Het enkele aanvragen van een omgevingsvergunning is onvoldoende, om aan te nemen dat wordt voldaan aan het voorbereidingsbesluit. In punt 3 is namelijk *niet* opgenomen, onder welke voorwaarden de omgevingsvergunning kan worden verleend. Die twee voorwaarden staan in punt 5 van het voorbereidingsbesluit:

- de wijziging van het gebruik is niet in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (lees: Omgevingsplan), en;
- de werken of werkzaamheden maken de grond in het gebied niet minder geschikt voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (lees: Omgevingsplan).

Er is geen Omgevingsplan in voorbereiding. Dit betekent dat vanwege die voorwaarden uit punt 5, voor de wijziging van het gebruik *geen* omgevingsvergunning kan worden verleend. Datzelfde geldt voor de activiteiten het bouwen van een bouwwerk, slopen en/of het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Advocaat

SCHENKEVELD. advocaten

Volg ons op   

[REDACTED]
 [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 26 september 2024 09:12
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Gemeente Edam-Volendam / Advies algemeen [SCHENKEVELD- [REDACTED]]

Hoi [REDACTED]

Dank je wel voor je mail
Is het ook nog mogelijk om even de conclusie van het voorbereidingsbesluit uit te schrijven?
Met de conclusie dat er eigenlijk niks mogelijk is krachtens dit voorbereidingsbesluit
En dat punt 3 dan wel juist is geformuleerd en waarom.

Dan is het hele plaatje compleet. ☐

Dank je wel.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 17:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Gemeente Edam-Volendam / Advies algemeen [SCHENKEVELD-[REDACTED]]

Beste [REDACTED],

Zoals vorige week afgesproken, bericht ik je hierbij over het voorbereidingsbesluit en de vanaf 1 januari jl. ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning.

1. Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Wordt een aanvraag ingediend voor een bouwactiviteit en/of het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, dan moet de aanvraag in overeenstemming zijn met [artikel 22.29 van het Omgevingsplan gemeente Edam-Volendam](#).

Voldoet een aanvraag voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit aan het Omgevingsplan, maar geldt op die locatie een voorbereidingsbesluit op basis van de Wro, dan moet het college die aanvraag omgevingsvergunning weigeren. Dit staat in artikel [22.33 van het Omgevingsplan Edam-Volendam](#)).

De aanvraag zou alsnog kunnen worden vergund als de aangevraagde activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan. Omdat geen Omgevingsplan in voorbereiding is voor het gebied, moeten aanvragen voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit in het gebied van het Voorbereidingsbesluit, worden geweigerd.

2. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Wordt een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend, dan geldt het volgende.

Voor het inwerkingtreden van de Omgevingswet is geen ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het voorbereidingsbesluit op basis van de Wro, geldt daarom als een voorbereidingsbesluit op grond van de Omgevingswet (zie [artikel 4.103, tweede lid Invoeringswet Omgevingswet](#)). De regels in dat voorbereidingsbesluit gelden volgens [artikel 4.14 Omgevingswet](#) als voorbeschermingsregels. Die voorbeschermingsregels gelden nog anderhalf jaar, vanaf 1 januari 2024.

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt getoetst aan de regels uit het voorbereidingsbesluit. Dat staat in [artikel 8.0b, tweede lid, onder b Besluit kwaliteit leefomgeving](#). Als de aanvraag niet aan die regels voldoet, dan moet de aanvraag worden geweigerd. Voor het college bestaat geen beleidsruimte om de aanvraag alsnog te vergunnen.

3. Mogelijke oplossingen

Het college wil aan sommige aanvragen – ondanks het voorbereidingsbesluit - medewerking verlenen. Daarbij is het volgende van belang.

• Opschorten

Het college moet de beslistermijnen voor de aanvragen met instemming van de aanvrager opschorten. Dit kan via [artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht](#). Daarmee wordt voorkomen dat op de aanvraag moet worden beslist, en dan moet worden geweigerd.

• Intrekken en vaststellen

De raad kan een nieuw voorbereidingsbesluit vaststellen, onder intrekking van het huidige voorbereidingsbesluit. De termijn waarbinnen het voorbereidingsbesluit geldt, loopt dan opnieuw, en de voorbeschermingsregels maken dan onderdeel uit van het Omgevingsplan.

Als een aanvraag dan voldoet aan de voorbeschermingsregels, kan de omgevingsvergunning worden verleend voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het nieuwe voorbereidingsbesluit mag niet voor hetzelfde doel als voor het ingetrokken voorbereidingsbesluit worden vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit moet worden vastgesteld door de raad. De raad heeft voor zover ik kan zien deze bevoegdheid nog niet aan het college gedelegeerd. Dat is ook een mogelijkheid.

Een voorbeeld van een voorbereidingsbesluit op basis van de Omgevingswet is bijvoorbeeld één uit Amersfoort: [het Voorbereidingsbesluit 'functiebeperking bedrijventerreinen'](#).

• Wijzigen

Een voorbereidingsbesluit kan ook worden gewijzigd, met aangepaste voorbeschermingsregels. Ook hiervoor dient de raad een besluit te nemen. Een nadeel blijft dat het binnenplans vergunnen alleen mogelijk is als er een Omgevingsplan in voorbereiding is. De weigeringsgrond van artikel [22.33 van het Omgevingsplan Edam-Volendam](#) blijft van toepassing. Ook wordt de looptijd van het voorbereidingsbesluit niet verlengd bij een wijziging.

Dan kan alleen met een BOPA de omgevingsvergunning worden verleend.

Als het voorbereidingsbesluit is bekendgemaakt, kunnen de opgeschorte aanvragen weer worden opgepakt en kan aan de hand van de voorbeschermingsregels gezien worden of alsnog de omgevingsvergunning kan worden verleend. Andere mogelijkheden zie ik op dit moment niet om wel omgevingsvergunning te verlenen.

Ik ga ervan uit dat hiermee je vraag is beantwoord. Mocht dat niet zo zijn, of als je nog andere vragen hebt of wilt overleggen, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] 

Advocaat

SCHENKEVELD. advocaten

Volg ons op



[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 

[Redacted] 