



Wijzigingsplan (3.6 lid 1.a Wet ruimtelijke ordening)

Inleiding

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt en bebouwd. Er staat bijvoorbeeld in waar winkels, horeca en bedrijven mogen komen. Verder bevat het regels die aangeven hoe groot gebouwen mogen zijn, zoals uw eigen woning en de daarbij horende bijgebouwen. Een bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven en overheden. Iedereen moet zich dus aan het bestemmingsplan houden, tenzij er door de gemeente toestemming is gegeven om ervan af te wijken. Ook is het in bepaalde situaties mogelijk om een gebouw of bouwwerk vergunningvrij op te richten. U kunt een vergunningcheck doen op www.omgevingsloket.nl.

Soms zijn bouwplannen of andere plannen in strijd met het geldende bestemmingsplan. In zo'n geval kan toestemming voor het plan niet verleend worden zonder een planologische maatregel. De meest voorkomende planologische maatregelen zijn de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de wijziging en de partiële herziening. Deze maatregelen en de daarbij behorende procedures zijn gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeente kan niet altijd meewerken aan planologische maatregelen. Het is daarom verstandig om eerst te onderzoeken of de gemeente in beginsel positief tegenover uw initiatief staat. U kunt daar inzicht in krijgen door uw plan in te dienen voor vooroverleg. Vooroverleg wil zeggen dat u bij de gemeente aftast welke mogelijkheden er zijn om uw plan in afwijking van het bestemmingsplan toch te realiseren. U krijgt dan een ambtelijke reactie op uw verzoek. Het betekent niet altijd dat er ook daadwerkelijk een overleg op het gemeentehuis plaats hoeft te vinden. Soms is de informatie duidelijk genoeg en kan de gemeente de beantwoording ook schriftelijk afdoen. Aan het vooroverleg zijn legeskosten verbonden.

Een principestandpunt van het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad geeft u nog meer zekerheid. Hiermee zijn extra legeskosten gemoed. U kunt de behandelend medewerker uiteraard om een advies hierin vragen.

Deze brochure behandelt het wijzigingsplan, gebaseerd op artikel 3.6 lid 1.a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Wat is een wijzigingsplan?

In sommige bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het plan staat dan omschreven dat een bepaalde bestemming (op een bepaalde locatie) door burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd in een andere bestemming. Aan de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen zijn bepaalde voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij de omschrijving van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde die vrijwel altijd van toepassing is, is dat de nieuw gecreëerde bestemming qua bouw- en gebruiksregels gelijk moet zijn aan eenzelfde bestemming uit het bestemmingsplan dat de wijzigingsbevoegdheid biedt.

Zelf aanleveren

Zodra u weet dat de gemeente in principe positief staat tegenover een wijzigingsplan voor uw project (uitkomst vooroverleg), bent u eerst weer aan zet. U moet dan een verzoekbrief tot wijziging aan het college van burgemeester en wethouders schrijven (als het vooroverleg niet op die wijze is gestart) en een eerste conceptversie van het wijzigingsplan laten opstellen. Voor een goed wijzigingsplan bent u, als initiatiefnemer, zelf verantwoordelijk. Aangezien wij veel belang hechten aan een goed plan raden wij u met klem aan om dit uit te besteden aan een hierin gespecialiseerd bureau. Voor een overzicht van bureaus kunt u terecht op de website www.bnsp.nl (de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen). Tot op heden is gebleken dat plannen van niet gespecialiseerde bureaus vaak niet voldoen aan de hoge eisen die tegenwoordig gelden. Dit kan leiden tot het niet of pas later kunnen opstarten van de procedure.

De volgende producten moeten door u of door het ingeschakelde bureau bij ons worden aangeleverd:

- boekwerk van een ontwerp en vast te stellen wijzigingsplan (alle in drievoud) inclusief bijhorende onderzoeksrapporten en overige bijlagen;
- pdf-bestanden van deze stukken;
- gml-bestanden van deze stukken;
- in geval van een gerechtelijke uitspraak ten aanzien van een ingediend beroepschrift en/of verzoek om voorlopige voorziening: een gml-bestand voor het geografisch gebied waarop de uitspraak betrekking heeft, met daaraan gekoppeld een pdf-bestand van de uitspraak en eventueel verder relevante bijlagen.

RO Standaarden 2012

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en digitaal beschikbaar en raadpleegbaar gesteld worden. Deze verplichting reikt verder dan het omzetten van het plan tot een pdf-bestand. Sinds 1 januari 2010 is dat niet meer voldoende.

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke vereisten moet een wijzigingsplan worden opgesteld volgens de RO Standaarden 2012. Deze standaarden zijn met een ministeriële Regeling gekoppeld aan de Wro. Stichting Geonovum beheert de RO Standaarden. Hebt u vragen over de standaarden, raadpleegt u dan <http://www.geonovum.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-standaarden>.

Inhoud wijzigingsplan

Een wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen. Een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting geeft inzicht in de bedoeling van het plan en vormt de onderbouwing van het geheel. In de toelichting wordt soms verwezen naar een uitgevoerd onderzoek (b.v. archeologie, ecologie, geluid, etc.). De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van het plan.

Op de verbeelding wordt het plangebied met de precieze bestemming(en) aangegeven. Bij een bestemming behoren specifieke regels, maar er zijn ook algemeen geldende regels. Er zijn allerlei soorten regels mogelijk. Bijvoorbeeld over de locatie waar gebouwd mag worden, de bouwhoogte, de manier waarop de grond en de opstallen gebruikt mogen worden, etc.

Toelichting

Hieronder vindt u een voorbeeld van een inhoudsopgave van een toelichting.

Inleiding

- Aanleiding en opzet van het plan
- Begrenzing plangebied
- Vigerende bestemmingsplannen
- Bestaande en toekomstige situatie

Beleidskader

- Nationaal beleid
- Provinciaal beleid
- Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke en functionele aspecten (planbeschrijving)

- Ruimtelijke beschrijving
- Beschrijving functies: wonen, bedrijvigheid, verkeer en vervoer/parkeren, groen, etc.

Omgevingsaspecten

- Ecologie
- Archeologie en cultuurhistorie
- Water
- Milieuzonering
- Bodem- en grondwaterkwaliteit
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Kabels en leidingen

Juridische planopzet

Een toelichting op de bestemmingen in de regels

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan, waarbij vaak een verwijzing naar een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is opgenomen.

Al de onderwerpen die zijn vermeld in de voorbeeldinhoudsopgave horen aan de orde te komen. Afhankelijk van uw plan kan het nodig zijn het ene onderwerp meer in detail te belichten dan het andere. Ook kan het nodig zijn om een onderzoek uit te laten voeren, voordat een serieuze onderbouwing is te geven van een bepaald omgevingsaspect. Denkt u daarbij bijvoorbeeld aan een akoestisch onderzoek, een bodemonderzoek of een ecologisch onderzoek. Uiteraard is de noodzaak voor een specifiek onderzoek sterk afhankelijk van het plan. Het door u ingeschakelde bureau kan u daarover adviseren.

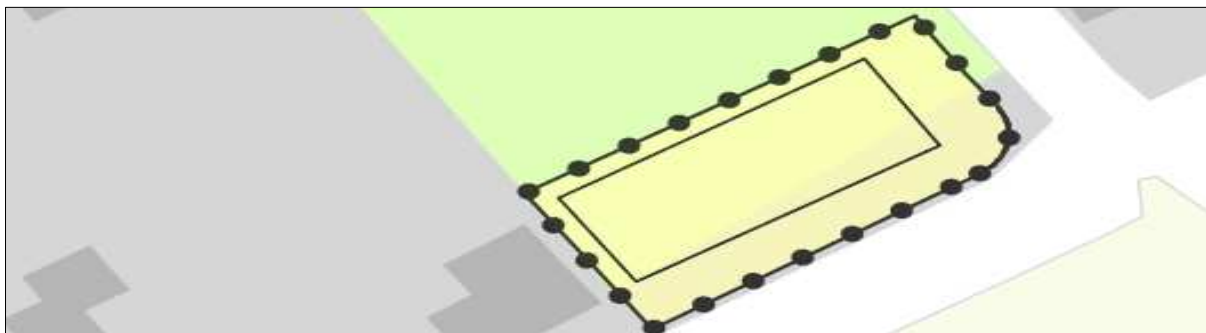
Regels

Hieronder vindt u een voorbeeld van een inhoudsopgave van de regels. Hierbij geldt dat afhankelijk van het plan bepaalde bestemmingsregels aan de orde komen. Bestemmingsregels bestaan uit een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en eventuele regels voor afwijken van de bouw- en gebruiksregels. Bij een wijzigingsplan is het vaak voldoende om maar een of twee bestemmingsregels op te stellen.

<p>Inleidende regels</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Begripsbepalingen 2. Wijze van meten <p>Bestemmingsregels</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Agrarisch 4. Bedrijf 5. Verkeer 6. Woongebied 	<p>Algemene regels</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Anti-dubbelregel 7. Algemene bouwregels 8. Algemene gebruiksregels 9. Algemene ontheffingsregels <p>Overgangs- en slotregels</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. Overgangsregels 11. Slotregels
--	---

Verbeelding

De verbeelding (met legenda) moet aansluiten op de hierboven genoemde regels. Hieronder staat een uitsnede van een verbeelding als voorbeeld. Meestal is een wijzigingsplan gericht op een enkel perceel. Behalve als papieren versie, moet de verbeelding ook digitaal conform het IMRO worden aangeleverd. IMRO staat voor 'Informatiemodel voor de Ruimtelijke Ordening'. Digitale ruimtelijke plannen worden opgebouwd uit objecten. Het IMRO beschrijft (een verzameling van) objecten en kenmerken van die objecten en hangt daar codes aan. IMRO is daarmee een soort bouwdoos voor het opstellen van digitale ruimtelijke plannen waarmee alle gemeenten in Nederland moeten werken.



Procedure

Om te komen tot een wijzigingsplan zijn na de verkennende fase nog diverse stappen nodig in de wettelijk voorgeschreven procedure. Het begint er mee dat u het ontwerp wijzigingsplan bij ons indient, vaak nog voorafgegaan door een conceptversie. Nadat het college van burgemeester en wethouders met het ontwerpplan heeft ingestemd, wordt het bij diverse partijen (provincie, waterschap e.d.) neergelegd voor een reactie. Ook wordt het dan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij iedereen een zienswijze kan geven. Nadat eventueel ingediende zienswijzen zijn verwerkt, wordt het plan door het college vastgesteld.

Wanneer het wijzigingsplan is vastgesteld, ligt dat plan bij de Raad van State ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep en/of voorlopige voorziening. Indien geen beroep en verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk en treedt het ook in werking. Indien wel beroep wordt ingediend, dan kan het plan pas onherroepelijk worden na een gerechtelijke uitspraak in de hoofdzaak. Indien naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, schorst dat de inwerkingtreding van het plan, in elk geval totdat door de rechter op het verzoek is beslist. Een aanvraag omgevingsvergunning mag niet aan een wijzigingsplan worden getoetst, alvorens het in werking is getreden.

Het wijzigingsplan moet dus steeds aangepast worden tot een volgende productfase. Het doorlopen van de procedure neemt, vanaf terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan, gemiddeld een half jaar in beslag. Daarbij geldt dat alle noodzakelijke stukken tijdig en volledig worden aangeleverd.

Bijkomstigheid planschadeovereenkomst / anterieure overeenkomst

Tijdens bovengenoemd planproces, zal ook een overeenkomst moeten worden gesloten. Die overeenkomst is in elk geval nodig om afspraken vast te leggen over betaling van mogelijk optredende planschade. Planschade betreft een waardedaling van eigendommen als gevolg van een planologische maatregel, zoals een wijzigingsplan. Een waardedaling kan bijvoorbeeld ontstaan door vermindering van uitzicht, privacy, vrije ligging, etc. Als iemand om een tegemoetkoming in de planschade vraagt, kan dat tot gevolg hebben dat de gemeente inderdaad moet uitkeren (aan een besluit op een planschadeverzoek gaat een advies van een onafhankelijk deskundig bureau vooraf). De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om deze planschadebedragen ten laste te leggen van de verzoeker van een planologische maatregel. In onze gemeente is ervoor gekozen om dat ook in praktijk te brengen, waardoor een overeenkomst hieromtrent vast onderdeel vormt in het proces van een wijzigingsplan.

Voor sommige plannen is het nodig om een bredere overeenkomst te sluiten. Daarin komen naast planschade ook andere onderwerpen voor. We spreken in dat geval van een anterieure overeenkomst.

In een anterieure overeenkomst staan meestal afspraken over de benodigde werkzaamheden in de openbare ruimte (zoals de aansluiting op het riool, een inrit over een sloot, de te behouden bomen of de aanleg van nieuwe erfbeplanting). Ook worden afspraken vastgelegd over het verhaal van kosten van de betreffende ontwikkeling/exploitatie. Het gaat dan in grote lijnen om:

- uitvoeringskosten (b.v. voor het bouwrijp maken van gronden, de aanleg van voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en het houden van toezicht op uitgevoerd werk);
- voorbereidingskosten (b.v. voor benodigd onderzoek, het opstellen van de overeenkomst, het opstellen van een programma van eisen, het beoordelen van concept en/of voorontwerp versies van het in procedure te brengen bestemmingsplan, het beoordelen van ingediende inspraakreacties);
- overig bijkomende kosten (b.v. voor rente en andere financieringen).

Het uitgangspunt is dat de gemeente de kosten van de ontwikkeling/exploitatie verhaalt bij degene die hiervan profijt heeft. In de meeste gevallen is dat de grondeigenaar die bij de gemeente heeft verzocht om het wijzigingsplan. Door deze afspraken op te nemen in een anterieure overeenkomst, is het kostenverhaal "anderszins verzekerd". Hierdoor is het niet noodzakelijk om ook een exploitatieplan vast te stellen. Lukt het kostenverhaal via een overeenkomst niet, dan moet tegelijk met het wijzigingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan biedt geen ruimte voor maatwerkafspraken en is voor beide partijen meestal minder gewenst.

Het heeft de voorkeur om in een vroeg stadium van de planvorming goede afspraken over de benodigde overeenkomst te maken. Een overeenkomst moet in elk geval aanwezig zijn voordat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.

Leges

Houdt u er ten slotte rekening mee dat als op uw verzoek een wijzigingsplan in procedure wordt genomen, daar legeskosten aan zijn verbonden. Deze kosten komen – indien van toepassing - nog bovenop de kosten die zijn benoemd in een anterieure overeenkomst. De leges dekken de kosten af die de gemeente moet maken voor het doorlopen van de wijzigingsplanprocedure vanaf de ontwerpfase (waaronder arbeidskosten en kosten voor publicaties).

De actuele legesverordening vindt u op www.weststellingwerf.nl (via de knop "ga snel naar" kiest u "verordeningen" en vervolgens staat de verordening onder de kop "financiën en economie"). Voor de van toepassing zijnde legesverordening wordt het moment van de aanvraag van het wijzigingsplan aangehouden.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend! De inhoud wordt met enige regelmaat aangepast aan de actuele stand van zaken van de wetgeving.

Laatst aangepast: mei 2014