

INFORMATIE

BESTEMMINGSPLAN LATEN AANPASSEN

DE TOTSTANDKOMING VAN EEN
BESTEMMINGSPLAN TEN BEHOEVE VAN
INDIVIDUELE (BOUW)PLANNEN

GEMEENTE



NOORDENVELD

BESTEMMINGSPLAN LATEN AANPASSEN

Heeft u (bouw)plannen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan? Dan kunt u een verzoek indienen om het bestemmingsplan te laten aanpassen door middel van het vaststellen van een apart bestemmingsplan voor uw plannen. Deze folder beschrijft in grote lijnen wat er komt kijken bij een verzoek om een apart bestemmingsplan.

In een bestemmingsplan staat beschreven waar in een gebied wel of niet gebouwd mag worden, hoe groot de gebouwen mogen zijn en waarvoor grond en bebouwing gebruikt mogen worden (bijvoorbeeld als woning, winkel of bedrijf maar ook voor natuur en landbouw). Het bestemmingsplan geeft een beeld van de te verwachten ontwikkelingen van een gebied.

Verzoek tot aanpassing bestemmingsplan

Start verzoek

Als u vooroverleg met de gemeente heeft gehad en het college van burgemeester en wethouders u een 'positief principebesluit' heeft gegeven, bent u aan zet om een aangepast bestemmingsplan op te laten stellen. Zo'n bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

1. Toelichting: een beschrijving en onderbouwing van uw bouwplannen.
2. Verbeelding: dit laat het plangebied met de (nieuwe) bestemming zien.
3. Regels: bijvoorbeeld de locatie waar gebouwd mag worden, de bouwhoogte en de manier waarop de grond en gebouwen gebruikt mogen worden.

Het bestemmingsplan is een digitaal bestand dat opgesteld wordt volgens vaste standaarden. Heeft u vragen over de standaarden, kijk dan op <http://ro-standaarden.geonovum.nl>

Gespecialiseerde adviesbureaus

Een goed bestemmingsplan voorkomt vertraging bij de voorbereiding van uw bouwplannen . Wij raden u aan om hiervoor een gespecialiseerd adviesbureau in de arm te nemen. Voor het opstellen van een goed bestemmingsplan bent u, als initiatiefnemer, zelf verantwoordelijk.

De gemeente hanteert bij de beoordeling van een bestemmingsplan het principe van 'globale toetsing'. Dit houdt in dat de gemeente op hoofdlijnen bekijkt of het aansluit bij gemeentelijke belangen en of het aangepaste bestemmingsplan voldoet aan de wet . Deze manier van werken zorgt voor een kortere beoordelingstijd van de gemeente. Het betekent wel dat u als initiatiefnemer een grotere verantwoordelijkheid draagt in de juridische houdbaarheid van een plan.

De bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure kent 4 fasen.

Conceptfase

In deze fase wordt het concept bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast worden er allerlei onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld naar de planten en dieren in het gebied waar u wilt bouwen, de bodem, eventuele archeologische waarden, water, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, verkeer, gevolgen voor het milieu en kabels en leidingen. De onderzoeken hoeven niet altijd uitgebreid te zijn. Dat hangt onder meer af van uw bouwplannen. Een groter bouwproject en een grotere afwijking van het geldende bestemmingsplan vragen meer onderzoek.

Bijvoorbeeld bouwprojecten in of dichtbij gebieden met de status 'Natuur Netwerk Nederland' vergen meer onderzoek.

Hiernaast geldt sinds 1 januari 2020 het bouwprotocol. Aan de hand hiervan moet bekeken worden of de feitelijke bouwactiviteiten schade aan de omgeving kunnen veroorzaken. Het bouwprotocol staat op onze website: noordenveld.nl/bouwprotocol

Vooroverlegfase

In deze fase is de gemeente verplicht overleg te voeren met de provincie en andere overlegpartners over het bestemmingsplan. Als het gaat om een kleine aanpassing van het bestemming of om een aanpassing met een minder groot belang, kan de gemeente soms afzien van het vooroverleg.

Daarnaast kan het in deze fase in handig zijn om een voorontwerp-bestemmingsplan te maken. Bijvoorbeeld bij bouwplannen die naar verwachting veel weerstand oproepen bij omwonenden. Dit plan wordt vervolgens ter inzage gelegd Meestal hanteert de gemeente hiervoor een termijn van vier weken. In deze periode kan iedereen op het plan reageren (een inspraakreactie indienen) bij de gemeente. In deze fase kunnen dus nog volop wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd, zonder dat dit juridische gevolgen heeft.

Ontwerpfase

De ontwerpfase is een verplichte fase tijdens de bestemmingsplanprocedure. De ontwerpfase is bedoeld om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Deze fase bestaat uit de volgende stappen:

- Publicatie terinzageligging ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende stukken gedurende zes weken.
- Mogelijkheid voor iedereen om een inspraakreactie in te dienen.
- Behandeling van de ingediende inspraakreacties door de gemeente.

Vaststelling

Na de ontwerpfase komt de fase waarin het aangepaste bestemmingsplan wordt vastgesteld. Deze fase bestaat uit drie stappen:

- Vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twaalf weken na de terinzagelegging.
- Er komt een bericht in de krant en op de gemeentelijke website over het vastgestelde bestemmingsplan.
- Mogelijkheid om beroep in te dienen (voor de mensen die tijdens de ontwerpfase een inspraakreactie hebben ingediend) bij de Raad van State gedurende zes weken.

Kosten bestemmingsplan

Kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, onderzoek en begeleiding

De kosten voor het laten opstellen van het bestemmingsplan, inclusief het uitvoeren van onderzoeken en (eventuele) begeleiding van de procedure, komen voor uw eigen rekening.

Ambtelijke kosten (leges)

De gemeente brengt ook leges bij u in rekening. Dit zijn de kosten die de gemeente maakt voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Hiervoor krijgt u vooraf een begroting van de gemeente, inclusief een overzicht van de werkzaamheden die door de gemeente worden gedaan. De kosten hangen af van de grootte van uw bouwplannen. Gemiddeld liggen deze tussen € 5000,- en € 10.000,-.

Planschade

Uw bouwplan kan soms zorgen voor waardevermindering van gebouwen en/of grond in de omgeving. U kunt daarbij denken aan iemands woning die minder waard wordt doordat het uitzicht minder wordt of als iemand door uw plannen verlies van inkomsten heeft. In sommige gevallen kan de eigenaar vragen om 'planschadevergoeding' bij de gemeente. Een onafhankelijk adviseur onderzoekt of iemand wel of geen recht heeft op een schadevergoeding. De gemeente beslist over de aanvraag van planschadevergoeding en bepaalt het bedrag van de eventuele schadevergoeding. De advieskosten en mogelijke schadevergoeding zijn voor rekening van de initiatiefnemer van de bouwplannen. Een verzoek om planschadevergoeding kan tot vijf jaar na afronding van de procedure van een bestemmingsplan bij de gemeente worden ingediend.

Alle afspraken vastgelegd: wie doet wat?

Als het bestemmingsplan is aangepast, moet u een omgevingsvergunning voor uw bouwplannen aanvragen. Daarnaast kan een bouwplan ook nog leiden tot werkzaamheden die niet geregeld worden in de omgevingsvergunning, maar die wel (gedeeltelijk) voor rekening van de bouwer horen te komen. Voorbeelden zijn nieuwe wegen, energievoorzieningen en afschermende beplanting. De afspraken over wat nodig is en wie vervolgens wat doet, leggen we vast in een zogenaamde 'anterieure overeenkomst'. Daarin staat ook welke kosten u moet betalen. Ook de eventuele planschadevergoeding die u voor uw project moet betalen, nemen we op in de overeenkomst.

Communicatie met omwonenden

U bent zelf verantwoordelijk om omwonenden op de hoogte te brengen van uw bouwplannen. Wij adviseren u om vanaf het begin contact op te nemen met de direct omwonenden en belanghebbenden om zo voldoende ondersteuning en goedkeuring te krijgen voor uw plannen. Bezwaar- en beroepsprocedures kunnen immers tot grote vertragingen leiden.

Meer weten?

In deze folder leest u in hoofdlijnen wat er komt kijken bij een aanvraag om het bestemmingsplan aan te passen. Als u meer wilt weten, kunt u altijd langskomen bij de algemene balie van het gemeentehuis.

