

## INDIENINGSVEREISTEN BESTEMMINGSPLAN

### Op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

#### Inleiding

Voor het opstellen van een goed bestemmingsplan bent u, als initiatiefnemer, zelf verantwoordelijk. Aangezien er veel belang wordt gehecht aan een goed plan verdient het aanbeveling om dit uit te besteden aan een hierin gespecialiseerd bureau. Voor een overzicht van bureaus kunt u terecht op de website [www.bnsp.nl](http://www.bnsp.nl) (de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen). Tot op heden is gebleken dat plannen van niet gespecialiseerde bureaus vaak niet voldoen. Dit kan leiden tot hogere kosten en vertraging, waardoor procedures niet gestart kunnen worden.

#### Inhoud bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Een toelichting, planregels en een plankaart. De toelichting is er om de bedoeling van het plan te verduidelijken en vormt de onderbouwing van de bestemmingswijziging. De planregels en de plankaart zijn juridisch bindend. Op de plankaart wordt het plangebied met de precieze bestemming(en) aangegeven. De planregels geven de regels die gelden voor die bestemming(en). 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.

#### RO Standaarden 2008

In de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur (Wro instrumenten) digitaal vervaardigd en digitaal beschikbaar en raadpleegbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO Standaarden 2008 ontwikkeld. Deze standaarden zijn met een ministeriële Regeling gekoppeld aan de Wro. Stichting Geonovum beheert de RO Standaarden. Hebt u vragen over de standaarden, raadpleeg dan de veelgestelde vragen op de website <http://ro-standaarden.geonovum.nl>.

#### Toelichting

Hieronder vindt u een voorbeeld van een inhoudsopgave van een toelichting (ook wel ruimtelijke onderbouwing genoemd). Afhankelijk van uw plan komen bepaalde aspecten aan de orde. Aan een aantal aspecten liggen vaak onderzoeken ten grondslag. Ook dit is echter afhankelijk van uw plan.

<p><u>Inleiding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanleiding en opzet van het plan</li> <li>▪ Begrenzing van het plangebied</li> <li>▪ Vigerende bestemmingsplannen</li> <li>▪ Bestaande en toekomstige situatie</li> </ul> <p><u>Beleidskader</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rijksbeleid</li> <li>▪ Provinciaal beleid</li> <li>▪ Gemeentelijk beleid</li> <li>▪ Waterbeleid</li> </ul> <p><u>Ruimtelijke en functionele aspecten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ruimtelijke beschrijving</li> <li>▪ Beschrijving functies: wonen, bedrijvigheid, verkeer en vervoer, groen, etc.</li> </ul>	<p><u>Omgevingsaspecten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Milieuzonering</li> <li>▪ Wegverkeergeluid</li> <li>▪ Bodem</li> <li>▪ Archeologie en cultuurhistorie</li> <li>▪ Ecologie (natuur, landschap, flora en fauna)</li> <li>▪ Luchtkwaliteit</li> <li>▪ Externe veiligheid</li> <li>▪ Waterparagraaf</li> <li>▪ Leidingen en infrastructuur</li> </ul> <p><u>Juridische planopzet</u></p> <p>Een toelichting op de bestemmingen in de Planregels en verbeelding</p> <p><u>Uitvoerbaarheid</u></p> <p>Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. (<i>exploitatieplan of exploitatieovereenkomst</i>)</p> <p><u>Inspraak en overleg</u></p>
--	--

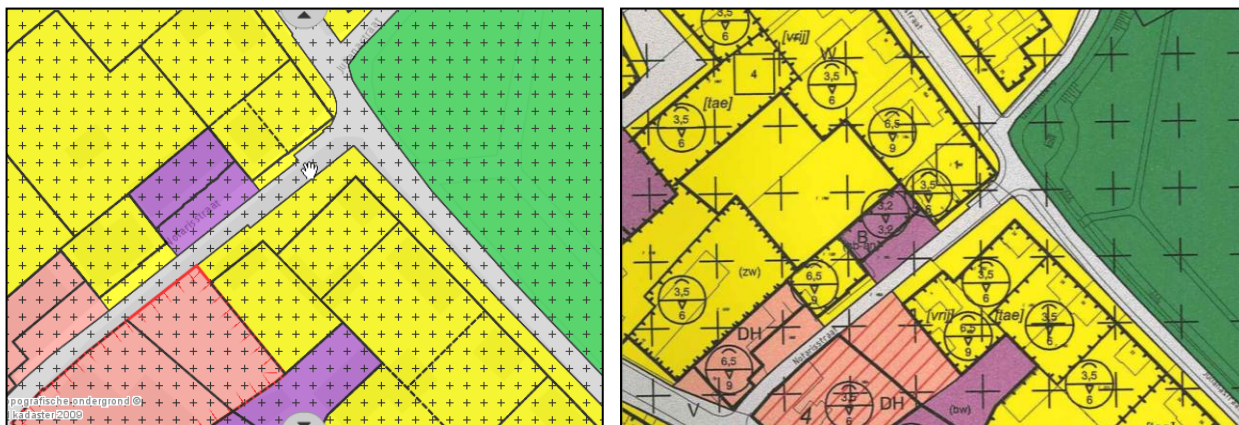
## Planregels

Hieronder vindt u een voorbeeld van een inhoudsopgave van planregels. Uiteraard geldt ook hier dat afhankelijk van het plan bepaalde bestemmingsregels aan de orde komen. Bestemmingsregels bestaan vervolgens weer uit een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en eventuele ontheffingen.

<u>Inleidende regels</u> Artikel 1: Begripsbepalingen Artikel 2: Wijze van meten	<u>Algemene regels</u> Artikel 8: Anti-dubbeltelregeling Artikel 9: Algemene bouwregels Artikel 10: Algemene gebruiksregels Artikel 11: Algemene ontheffingsregels
<u>Bestemmingsregels</u> Artikel 3: Agrarisch Artikel 4: Bedrijf Artikel 5: Bos Artikel 6: Natuur Artikel 7: Wonen	<u>Overgangs- en slotregels</u> Artikel 12: Overgangsregels Artikel 13: Slotregels

## Plankaart / Verbeelding

De plankaart (met legenda) moet aansluiten op de hierboven genoemde planregels. Hieronder staan twee uitsneden van een plankaart als voorbeeld. Behalve analoog, moet de plankaart ook digitaal conform IMRO worden aangeleverd. IMRO staat voor 'Informatiemodel voor de Ruimtelijke Ordening'. Digitale ruimtelijke plannen worden opgebouwd uit objecten. 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. De digitale plannen worden (via de gemeentelijke website) beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), een landelijke voorziening.



Hierboven twee uitsneden van een plankaart (bestemmingsplan Afferden). Links de digitale plankaart en rechts de analoge plankaart.

## Procedure

Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn diverse stappen nodig. Het begint met het laten opstellen van een bestemmingsplan. Vervolgens wordt het (voorontwerp)bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverleginstaties en wordt eventueel de mogelijkheid tot inspraak geboden. De volgende stap is het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen door het ter inzage te leggen. Gedurende deze periode van terinzagelegging krijgt iedereen de mogelijkheid een zienswijze (reactie) op het ontwerp bestemmingsplan te geven.

Nadat de zienswijzen (reacties) op het plan zijn verwerkt, wordt het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt het plan tenslotte ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep en/of voorlopige voorziening bij de Raad van

State. Na het doorlopen van de fase van beroep en/of voorlopige voorziening wordt het plan onherroepelijk. Tussen al deze stappen kan het plan aangepast worden. Het doorlopen van al deze stappen neemt voor een klein plan (ook wel postzegelplan genoemd) gemiddeld 6 tot 12 maanden in beslag. Indien u meer wilt weten over de procedure kunt u dit vinden op [www.planprocessen.nl](http://www.planprocessen.nl).

### **Handboek**

De gemeente Bergen beschikt over een Handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten. Het handboek heeft tot doel ruimtelijke plannen volgens een eenduidige en uniforme plansystematiek en aanpak op te kunnen stellen. In het Handboek zijn standaarden en afspraken vastgelegd ten aanzien van het opstellen van ruimtelijke plannen in analoge (papieren) en digitale vorm op basis van de Wro. Opstellers van een bestemmingsplan dienen hiermee rekening te houden.

### **Grondexploitatie**

Met de invoering van de grondexploitatiewet (zie afdeling 6.4 Wro) is een wettelijke regeling geïntroduceerd voor het verhalen van gemeentelijke kosten op initiatiefnemers (voorbeelden zijn de aanleg van riolering en begeleiding van een planologische procedure). De gemeente is verplicht om hiermee te werken. De gemeente zal in voorkomende gevallen een exploitatieovereenkomst afsluiten met de initiatiefnemer. De grondexploitatiewet is niet op alle initiatieven van toepassing (zie o.a. art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Indien niet van toepassing wordt aangesloten bij de legesverordening.

### **Planschade**

Door een planologische wijziging op een locatie, kan het zijn dat een nabijgelegen onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) in waarde vermindert. In dat geval spreken wij van planschade. In beginsel is de gemeente gehouden om deze planschade te vergoeden. Het is echter gemeentelijk beleid om voor alle initiatieven een planschadeovereenkomst te sluiten waarin de initiatiefnemer zich verplicht om mogelijke planschade te vergoeden. Indien van toepassing wordt een dergelijk overeenkomst gecombineerd met een exploitatieovereenkomst.

### **Leges**

Houdt u er tenslotte rekening mee dat wanneer een bestemmingsplan in procedure wordt genomen, daar legeskosten aan zijn verbonden. De actuele legesverordening is beschikbaar op de gemeentelijke website ([www.bergen.nl](http://www.bergen.nl)). Indien echter de grondexploitatiewet van toepassing is zullen geen leges worden berekend, maar worden de kosten via de exploitatieovereenkomst verhaald.

*Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De brochure wordt regelmatig geactualiseerd.*