



## Herzien bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro)

In deze brochure leest u wat het herzien van een bestemmingsplan inhoudt, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### Het bestemmingsplan

#### Wat is een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan bepaalt hoe gronden binnen een bepaald gebied (plangebied) gebruikt en bebouwd mogen worden. Het geeft antwoord op vragen, waar bijvoorbeeld winkels, horeca en bedrijven mogen komen. Verder staan er regels in. Die regels geven bijvoorbeeld aan hoe groot gebouwen mogen zijn, zoals een woning, garage of schuur.

#### Waaruit bestaat een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen:

1. de verbeelding;
2. de regels;
3. de bijbehorende toelichting.

##### *De verbeelding en de regels*

Deze vormen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Op de verbeelding staat voor welk gebied het bestemmingsplan is en zijn de bestemming(en) aangegeven. Bij een bestemming horen 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.

##### *De toelichting*

In de toelichting staat wat de bedoeling is van het plan en vormt de onderbouwing van het geheel. Daarin wordt soms verwezen naar uitgevoerde onderzoeken (bijvoorbeeld archeologie, ecologie, geluid, etc.). Die onderzoeken zijn nodig om aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is.

#### Kan van een bestemmingsplan worden afgeweken?

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 van het bestemmingsplan af te wijken. Dit kan door een herziening van het bestemmingsplan. In feite is een herziening niets anders dan een (klein) nieuw bestemmingsplan. Vaak wordt een plan voor één perceel opgesteld, waardoor het ook wel een 'postzegelbestemmingsplan' wordt genoemd.

#### Vooronderzoek via principeverzoek

De gemeente kan niet altijd meewerken aan herziening van het bestemmingsplan. 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 als principeverzoek. Aan het behandelen van een principeverzoek zijn leges verbonden. De actuele legesverordening vindt u op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) > lokale wet- en regelgeving > postcode 5750 > Onderwerp: Financiën en economie > Uitgever: gemeente.



## De procedure

### Hoe ziet de procedure er uit?

Om te komen tot een herziening van een bestemmingsplan zijn meerdere fasen te onderscheiden. Deze zijn de voorbereidings-, de ontwerp-, de vaststellings- en beroepsfase.

### Hoe lang duurt het?

De voorbereidingsfase duurt gemiddeld 26 weken. De formele proceduredtijd (vanaf de ontwerpfasen tot de vaststellingsfasen) duurt (ook) gemiddeld 26 weken. Voorwaarde is daarbij, dat in iedere fase alle noodzakelijke stukken tijdig en volledig worden aangeleverd.

### Vorbereidingsfase

#### *Concept*

Nadat een eerste conceptversie van het bestemmingsplan door u is aangeleverd, wordt deze door de gemeente getoetst. Hierna wordt aangegeven wat aangepast moet worden. Vervolgens kan een aangepaste versie aangeleverd worden. Dit in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan.

#### *Voorontwerp*

Nadat burgemeester en wethouders met het voorontwerpplan hebben ingestemd, wordt het bij diverse partijen (provincie, waterschap e.d.) neergelegd voor een reactie. Dit is wettelijk verplicht en wordt het bestuurlijk vooroverleg genoemd (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening). Ook kan het plan ter inzage worden gelegd, waarbij iedereen (omwonenden, belanghebbendenorganisaties en dergelijke) een inspraakreactie kan indienen. Of de inspraakprocedure van toepassing is, wordt bepaald door de gemeentelijke Inspraakverordening.

### Ontwerpfase

De volgende stap is dat u het ontwerpbestemmingsplan aanlevert. Dit ontwerp kan ten opzichte van het voorontwerp op inhoud zijn aangepast, bijvoorbeeld door inspraakreacties of om andere redenen. Na instemming van het college, leggen wij het plan voor een periode van 6 weken ter inzage, waarbij iedereen een zienswijze kan indienen.

### Vaststellings- en beroepsfase

Nadat ingediende zienswijzen zijn verwerkt en de hoorzitting heeft plaatsgevonden, wordt het plan door het college ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende 6 weken kan dan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend. Als er geen beroep en verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk en treedt het ook in werking. Wordt er wel beroep ingediend, dan kan het plan pas onherroepelijk worden na een gerechtelijke uitspraak.

Het bestemmingsplan moet dus steeds aangepast worden tot een volgende productfase.



## Vereisten

### Wat moet u doen voordat u gaat starten?

Voordat u kunt start met het opstellen van een eerste conceptversie van het bestemmingsplan moet, u of de door u ingeschakelde bureau, de volgende gegevens opvragen bij de gemeente:

1. Plannaam en identificatienummer.
2. Ondergrond (in dwg).
3. Het gemeentelijk handboek voor bestemmingsplanregels.

### Wat moet u zelf aanleveren?

Zodra u weet dat de gemeente in principe positief staat tegenover een herziening van het bestemmingsplan, moet u de volgende twee zaken aanleveren:

1. een verzoekbrief tot herziening van het bestemmingsplan
2. een eerste conceptversie van het bestemmingsplan.

### Schakel altijd een gespecialiseerd bureau in

Voor een goed bestemmingsplan bent u zelf verantwoordelijk. Wij hechten veel belang aan een goed plan. Daarom moet dit uitbesteed worden aan een hierin gespecialiseerd bureau. Voor een overzicht van gespecialiseerde bureaus kunt u terecht op de website [www.bnsp.nl](http://www.bnsp.nl) (de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen).

Het is gebleken dat plannen van niet gespecialiseerde bureaus vaak niet voldoen aan de hoge (wettelijke) eisen die tegenwoordig gelden. Dit kan leiden tot

- het niet in behandeling nemen van het plan (vanwege onvoldoende kwaliteit);
- het pas later kunnen opstarten van de procedure;
- uiteindelijk vernietiging van het bestemmingsplan door de rechter.

Dat is voor zowel u en voor de gemeente niet wenselijk en kan kostenverhogend werken.

### Opbouw van de toelichting

Hieronder vindt u een de inhoudsopgave van een toelichting. Al de daarin opgenomen onderwerpen horen in die volgorde 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. 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.



De inhoud van de toelichting moet als volgt zijn opgebouwd:

## **INHOUD TOELICHTING BESTEMMINGPLAN**

### **1. Inleiding**

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Plangebied
- 1.3. Huidig bestemmingsplan(nen)

### **2. Planbeschrijving**

### **3. Beleidskader**

- 3.1. Rijksbeleid
- 3.2. Provinciaal beleid
- 3.3. Gemeentelijk beleid

### **4. Omgevingsaspecten**

- 4.1. Milieu
  - 4.1.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit
  - 4.1.2. Geluid. O.a.
    - o Wet geluidhinder
    - o Goed woon- en leefklimaat (binnenwaarden Bouwbesluit)
  - 4.1.3. Luchtkwaliteit. O.a.:
    - o Het besluit NIBM
    - o Goed woon- en leefklimaat (achtergrondwaarden)
  - 4.1.4. Milieuzonering
  - 4.1.5. Externe veiligheid
  - 4.1.6. Kabels en leidingen
- 4.2. Ecologie (o.a. Flora & Fauna(wet), Natura 2000, Programmatische Aanpak Stikstof, landschappelijke inpassing en compensatie)
- 4.3. Archeologie en cultuurhistorie
- 4.4. Water
- 4.5. Verkeerskundige aspecten
  - 4.5.1. Verkeer
  - 4.5.2. parkeren (o.a. gemeentelijke Nota parkeernormen 2013)

### **5. Economische uitvoerbaarheid**

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Waarbij vaak een verwijzing naar een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is opgenomen. Inclusief een overeenkomst tot verhaal van planschadetekosten.

### **6. Juridische planopzet**

Een toelichting op de bestemmingen in de regels.

### **7. Inspraak, overleg en procedure**

- 7.1. Inspraak (indien van toepassing)
- 7.2. Vooroverleg
- 7.3. Zienswijzen

### **Bijlagen**





## Overeenkomsten en kosten

Met u worden twee overeenkomsten gesloten, de anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst.

### Anterieure exploitatieovereenkomst

Hierin staan afspraken in over de benodigde werkzaamheden in de openbare ruimte (zoals de aansluiting op het riool, het aanleggen van een inrit e.d.). Ook worden hierin afspraken vastgelegd over het verhaal van kosten van de ontwikkeling/exploitatie. Dit is wettelijk verplicht.

Het gaat in grote lijnen om:

- Voorbereidingskosten  
Denkt u hierbij aan de kosten voor het (laten) opstellen van het bestemmingsplan en adviseurskosten. Ook moet u denken aan kosten die de gemeente moet maken voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure (waaronder arbeidskosten en kosten voor publicaties).
- Uitvoeringskosten  
Soms zijn als gevolg van (bouw)plannen wijzigingen in de openbare voorzieningen noodzakelijk, zoals aanpassingen aan wegen of riolering. Als dit bij uw plan het geval is, verplicht de Wet ruimtelijke ordening ons deze kosten aan u door te berekenen. Is hiervan sprake, dan informeren wij u hierover. Om een indicatie te krijgen van deze kosten, kunt u in onze Regeling vergoedingen voor privaatrechtelijke dienstverlening 2014 kijken. Deze vindt u op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) > lokale wet- en regelgeving > postcode 5750 > Onderwerp: Financiën en economie > Uitgever: gemeente. Denkt u hierbij ook aan de kosten van toezicht op de uitvoering van die werkzaamheden.
- Overige kosten.  
Op grond van de Structuurvisie Deurne 2011 moeten nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan meerdere doelen. Om die doelen te bereiken zijn in de Structuurvisie fondsen ingesteld. In de Nota Kostenverhaal 2014, onderdeel van de Structuurvisie, leest u meer over deze fondsen en de hoogte van de bijdragen. U vindt deze nota op [www.deurne.nl](http://www.deurne.nl) > Projecten & Plannen > Structuurvisie Deurne.

Het is van belang om in een vroeg stadium van de planvorming goede afspraken hiervoor te maken. Wij sturen hiervoor een (concept)overeenkomst toe.

### Planschadeovereenkomst

Door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat omwonenden schade lijden. De Wet ruimtelijke ordening biedt hen dan de mogelijkheid om planschade te claimen bij de gemeente. Planschade moet niet op de gemeenschap worden afgewenteld, maar voor rekening blijven van de initiatiefnemer. Daarom maken wij afspraken over planschadeverhaal. Dit kan als onderdeel van de anterieure exploitatieovereenkomst.