

Eerste paal sneller bij nieuwe wet

Op 1 juli 2008 is de 'nieuwe Wet ruimtelijke ordening' (nWro) in werking getreden. De nieuwe wet zorgt voor eenvoudiger regels en snellere procedures. Volgens de wetgever vermindert het de papieren rompslomp. Wel stelt het hoge eisen aan het plan van erfuitbreiding of nieuwe bewaarplaats.

De nieuwe Wro maakt een einde aan een stelsel van de ruimtelijke ordening dat veertig jaar heeft gefunctioneerd. "Ik ben trots op de nieuwe wet en blij dat we er nu mee aan de slag kunnen. Het werd hoog tijd", aldus minister Cramer van Ruimte en Milieu. "De oude Wro voldeed al zeker tien jaar niet meer. Het was een lappendeken, onoverzichtelijk

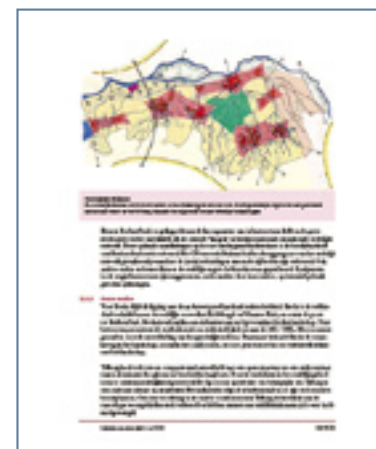
en traag door het vele verstelwerk. Dat leidde tot stagnatie en tot een enorme wildgroei aan slecht ingepaste woonwijken, bedrijventerreinen, wegen, kabels en masten." De nieuwe wet geeft meer mogelijkheden om werken, wonen, recreatie en milieu op elkaar af te stemmen. En het verduidelijkt welke overheid (Rijk, provincie of gemeente) wanneer over de ruimtelijke omgeving gaat.

Veranderde verantwoordelijkheid

De belangrijkste verandering in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is een sterke wijziging in de verdeling van verantwoordelijkheden. De rol van de gemeente, provincie en rijksoverheid verandert. De bevoegdheden van de provincie en rijksoverheid worden kleiner. Het motto daarbij is 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. In de wet wordt onderscheid gemaakt tussen beleidsdocumenten en juridische kaders. Zowel het Rijk als de provincie als de gemeente moet een beleidsdocument maken, de structuurvisie. Deze visie is de basis voor de juridische kaders. De visie is op hoofdlijnen. De overheid wil de burgers maximaal betrekken bij het ontwikkelen van de structuurvisies. De visie is overigens beleid en heeft geen juridische status. Het beleid zal men vervolgens omzetten in Algemene Maatregelen van Bestuur (Rijk), verordeningen (provincie) en bestemmingsplannen (gemeente). Van deze drie is het bestemmingsplan de belangrijkste. Het bestemmingsplan mag niet ouder zijn dan tien jaar.

Niet binnen bestemmingsplan

Als plannen niet passen binnen het bestemmingsplan, dan kun je aan de slag met een projectbesluit. Dit projectbesluit lijkt het meeste op de oude artikel 19-procedure. De gemeente is echter niet verplicht om dit projectbesluit te voeren. Sommige gemeenten



▲ In de structuurvisie staat op hoofdlijnen het uitgangspunt qua beleid.



▲ Een wijzigingsplan moet ook eventuele Natura 2000-gebieden bevatten.



▲ Bij erfuitbreiding of nieuwbouw moet je goed onderbouwen waarom dat nodig is.

hebben al in de gemeenteraad vastgesteld dat zij geen projectbesluiten willen voeren. Het projectbesluit kent namelijk een groot nadeel: het moet binnen één jaar verwerkt zijn in het bestemmingsplan. Daarnaast mag de gemeente in die tussentijd geen leges heffen. Dat mag pas als het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld.

Postzegelplan

In de praktijk zal het er daarom op neerkomen dat voor alle plannen die niet passen binnen het bestemmingsplan een apart nieuw bestemmingsplannetje moet worden gemaakt: een postzegelplan of wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is het beste te vergelijken met de oude artikel 11-procedure. Het grote voordeel van de nieuwe Wro is dat de lengte van deze procedure veel korter kan zijn dan de oude artikel 11- en 19-procedures. In de bestemmingsplanprocedure is de verplichte goedkeuring bij de Gedeputeerde Staten vervallen (zie kader). Overigens zijn de totale termijnen nog steeds geen fatale termijnen. Toch scheelt het minstens drie maanden. Gedeputeerde Staten en de minister kunnen nog wel aanwijzingen geven. Voordat de gemeente een wijzigingsplan gaat maken, moet er wel sprake zijn van zwaarwegende omstandigheden. In sommige bestemmingsplannen zijn die omstandigheden al opgenomen. Voor het nieuwe bestemmingsplannetje zijn daarnaast regels gemaakt hoe het er ongeveer uit moet zien. De ervaring van DLV Bouw is dat gemeenten het belangrijk vinden dat dit plan compleet is. Je moet geen ruimte laten voor bezwaren en/of onduidelijkheden. Dit stelt hoge eisen aan het bouwplan. Het geeft daarnaast ook een stuk zekerheid dat het plannetje niet verzandt in eindeloze procedures. Door deze

hoge eisen zal in het wijzigingsplan onder andere informatie over milieu, ecologie, water en archeologie bevatten. Daarnaast moet je uiteraard de zwaarwegende redenen beschrijven om af te wijken van het bestemmingsplan en of dit past bij het bestaande beleid. Tenslotte moet je ook een bestemmingsplankaart en bestemmingsplanbeschrijving maken. Gezien de complexiteit heeft DLV voor dit werk specialisten.

Rol van de provincie en Rijk

In het geheel is de gemeente dus veel belangrijker geworden. Toch hebben de provincie en het Rijk ook nog steeds een zware stem in het geheel. Zo heeft de provincie het recht om een verordening op te leggen. Dat zal zij doen zodra er provinciaal beleid moet worden ingevoerd. Hierdoor kunnen gemeenten ontwikkelingen die hun grenzen en beleid overschrijden niet langer tegenhouden. Een recent voorbeeld hiervan is de blauw-groene zone in de provincie Flevoland. Op deze zone is een voorbereidingsbesluit genomen. Hiermee overrulen zij het bestemmingsplan. Alleen vergunningsaanvragen die voor de datum van het voorbereidingsbesluit waren ingediend mag men nog afhandelen. De rest van de bouwvergunningen moet men aanhouden. Binnen een jaar moet de provincie vervolgens een inpassingsplan maken, waarin zij de gemeentes dwingt om de inhoud van het bestemmingsplan aan te passen. Ook het Rijk heeft deze mogelijkheden. Het Rijk kan met een Algemene Maatregel van Bestuur of middels een inpassingsplan gemeenten dwingen om rijksbeleid tot uitvoering te brengen. Denk daarbij aan zaken als een nieuwe spoorlijn, snelweg of vliegveld.

Nieuwe weigeringsgronden

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening geeft meer redenen om een bouwvergunning te weigeren. Waar voorheen slechts vijf redenen (weigeringsgronden) waren, zijn dat er nu negen geworden. Allereerst moet men een overeenkomst met de gemeente sluiten dat alle kosten die te maken hebben met het wijzigingsplan voor de opdrachtgever van dat plan zijn. Dit kunnen ook zaken zijn als verbreding van wegen, aanleg van riolering en dergelijke. De andere drie weigeringsgronden hebben te maken met de bevoegdheden van de provincie en het Rijk. De bouwvergunning mag niet strijdig zijn met de inpassingsplannen van het Rijk of provincie, de AMvB's van het Rijk en provinciale verordeningen. Bij het ontwikkelen van nieuwbouwplannen is het dus belangrijk dat men ook deze van te voren beoordeeld. **M**

Stappen 'postzegelplan'

Stap	Tijdsduur stap
[1] Vooroverleg met de gemeente	
- maken ruimtelijke onderbouwing	
- goedkeuring ruimtelijke onderbouwing	
[2] Voorontwerpbestemmingsplan	
- ter inzage legging	4-6 weken
- inspraak en vooroverleg	
[3] Ontwerp bestemmingsplan	
- ter inzagelegging	6 weken
- zienswijze	
[4] Vaststellingplan	
- ter inzage	12 weken
- beroep bij Raad van State	
[5] Inwerkingtreding	

