

Postzegelbestemmingsplan, niet voor filatelisten, maar voor ondernemers die ruimte willen

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking. Het voert te ver om alle veranderingen te bespreken. Er is echter één verandering die erg interessant is voor ondernemers. Dat is namelijk de mogelijkheid om een postzegelbestemmingsplan te maken voor de eigen bedrijfslocatie. In het afgelopen jaar heeft de MKB-desk van DHV namelijk veel positieve ervaringen opgedaan met het maken van 'postzegelbestemmingsplannen' voor ondernemers.

Normaal gesproken maakt een gemeente (of stedenbouwkundig bureau in opdracht van de gemeente) een bestemmingsplan. Vanwege capaciteitsgebrek of afwijkende planning komen veel gemeentes niet of te laat toe aan het updaten van de bestemmingsplannen. Het gevolg is dat ondernemers moeten wachten met hun bouw-aanvraag of verzoek om vestiging op een nieuwe locatie. Door in overleg met de gemeente zelf het initiatief te nemen om een postzegelbestemmingsplan te maken voor de bedrijfslocatie, kan de ondernemer belangrijke tijdswinst boeken.

Tevens heeft de ondernemer, tijdens die procedure van een postzegelbestemmingsplan, meer invloed op de op te nemen inhoudelijke voorschriften. En dat geeft ruimte. Ruimte om te bouwen en ruimte om meer of andere bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. En dat is winst.

De nieuwe wet op de ruimtelijke ordening
Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. De wet vervangt de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Zoals je aan de naam al kunt zien is er wel wat gewijzigd, maar om nu

te zeggen dat het allemaal heel schokkend is, nee dat niet.

Enkele kernpunten

1. In plaats van structuurplannen en streekplannen, worden er nu structuurvisies gemaakt. Hoewel deze structuurvisies niet bindend zijn, geven ze wel heel goed aan hoe de gemeente denkt over bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. Ziet de gemeente bijvoorbeeld woningbouw naast u wel zitten of is er ter hoogte van uw bedrijf een transferium voorzien? Dat zijn ontwikkelingen die u als ondernemer toch zult

2. De rol van de Provincie is anders. Aan bestemmingsplannen hoeven Gedeputeerde Staten geen goedkeuring meer te verlenen. Dat bekort de procedure met een half jaar.
3. De artikel 19 procedures bestaan niet meer. Daarvoor in de plaats is het 'projectbesluit' gekomen.
4. Vrijstellingen kunnen niet meer worden verleend, maar wel ontheffingen.

Bestemmingsplannen zijn en blijven het belangrijkste instrument voor het ordenen van de ruimte. Voor ondernemers is het bestemmingsplan het allerbelangrijkste bindende plan dat de overheid maakt. In een bestemmingsplan staat namelijk precies omschreven welke activiteit op welke plaats mag worden uitgevoerd. Ook staat erin hoeveel er mag worden bebouwd.

Instrumentarium

In de praktijk blijkt heel vaak dat een ondernemer zich niet bewust is van het feit dat het vast staat wat hij op een bepaald perceel mag doen. Het probleem doet zich dan vaak voor op het moment dat een ondernemer op zoek gaat naar een andere locatie of wanneer hij een bouwvergunning wil aanvragen. Als de bestemming die er op dat perceel rust niet aansluit bij de aard van het bedrijf kan het bedrijf zich er niet vestigen en komt er geen bouwvergunning. Gelukkig zijn er veel mogelijkheden om de plannen van de ondernemer toch te realiseren.

Belangrijkste instrumenten

1. Bespreek de plannen eerst informeel met een ambtenaar van de gemeente die het bedrijf en de ondernemer kent;
2. Lukt dat niet goed, ga dan praten met de wethouder(s);
3. Als dat onverhoopt ook niet werkt, schakel dan de gemeenteraadsleden en/of de burgemeester in;

4. Maak in ieder geval gebruik van uw rechten tijdens de procedure voor het aanpassen van het bestemmingsplan dat op de betreffende locatie van toepassing is. Het is ook aan te raden de 'Leidraad vestigingsplaats' van de VHG te gebruiken om de ambtenaren een beeld te geven van wat een hoveniersbedrijf is en hoe ze daar mee om zouden kunnen gaan.

Postzegelbestemmingsplannen

Wanneer een gemeente mee wil werken aan het aanpassen van de bestemming ten behoeve van de wensen van de ondernemer is de helft van de klus al geklaard. Normaal gesproken gaat de gemeente of een door de gemeente ingehuurd stedenbouwkundig bureau, dan aan de slag om speciaal voor de betreffende locatie een bestemmingsplan te maken. Dat noemen we een postzegelbestemmingsplan, omdat het slechts betrekking heeft op een 'postzegel' van het gehele grondgebied van de gemeente. Vanwege capaciteitsgebrek of omdat de gemeente de kosten gedragen wil laten worden door de initiatiefnemer, leggen gemeenten in toenemende mate de verantwoordelijkheid voor het maken van die postzegelbestemmingsplannen bij de ondernemer neer.

De MKB-desk van DHV heeft het afgelopen jaar in opdracht van een aantal hoveniers/groenvoorziens postzegelbestemmingsplannen gemaakt. Dus hoewel dat in eerste instantie erg gemakkelijk lijkt van de gemeente om het maar bij de ondernemer neer te leggen, biedt het de ondernemer ook kansen door het postzegelbestemmingsplan zelf te (laten) maken. De procedure gaat sneller en de voorschriften passen beter bij het bedrijf.

Ernst Baas, directeur eigenaar van Baas Hoveniers te Waddinxveen was één van de eerste met een eigen postzegelbestemmingsplan. "Dank zij de ondersteuning van de MKB-desk heb ik de zaak nu toch mooi op orde voor de komende jaren. Dat is niet zonder slag of stoot gegaan, maar nu heb ik dan toch één van de eerste

postzegelbestemmingsplannen in Nederland dat speciaal is toegesneden op mijn bedrijf." In onderstaande figuur staat de situatie zoals die nu op de plankkaart behorend bij het postzegelbestemmingsplan is weergegeven.

Plankaart

De plankkaart, of 'verbeelding' vormt naast de toelichting bij de bestemming en de regels, de inhoud van een postzegelbestemmingsplan. De toelichting bevat een beoordeling van allerlei relevante zaken zoals welke gevolgen het bedrijf heeft voor flora en fauna, met welke zaken van geur, geluid, externe veiligheid en archeologie rekening gehouden moet worden. De regels bevatten, zoals de naam al doet vermoeden, de regels waaraan het bedrijf zich moet houden. Wat mag wel en wat mag niet. Hoeveel mag er gebouwd worden en hoe hoog. Dit staat overigens weer los van de Wet milieubeheer. Veel ondernemers kennen die wel omdat zij hun activiteiten hebben gemeld volgens het Besluit Landbouw, een onderdeel van de Wet milieubeheer. Hoe dat in de toekomst weer samenkomt in de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vormt een aanleiding voor een apart artikel. Wordt vervolgd. ■

'Plankaart' Postzegelbestemmingsplan
Baas Hoveniers Waddinxveen



Neem voor meer informatie over de mogelijkheden van een postzegelbestemmingsplan contact op met Kornelis Jorna of Gert Olbertijn van de MKB-desk van DHV (mkb-desk@dhv.com)