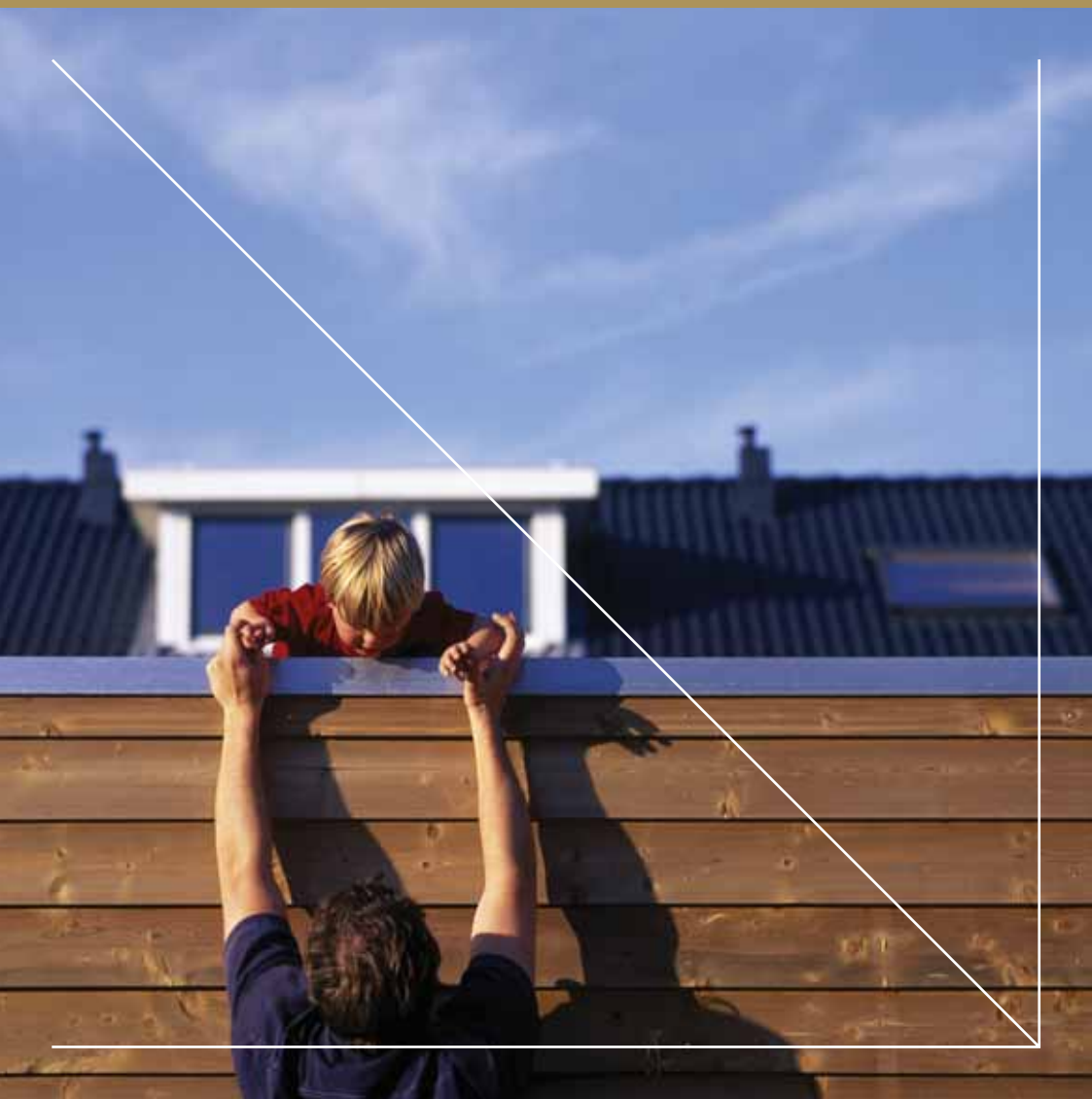


Wet op de Ruimtelijke Ordening

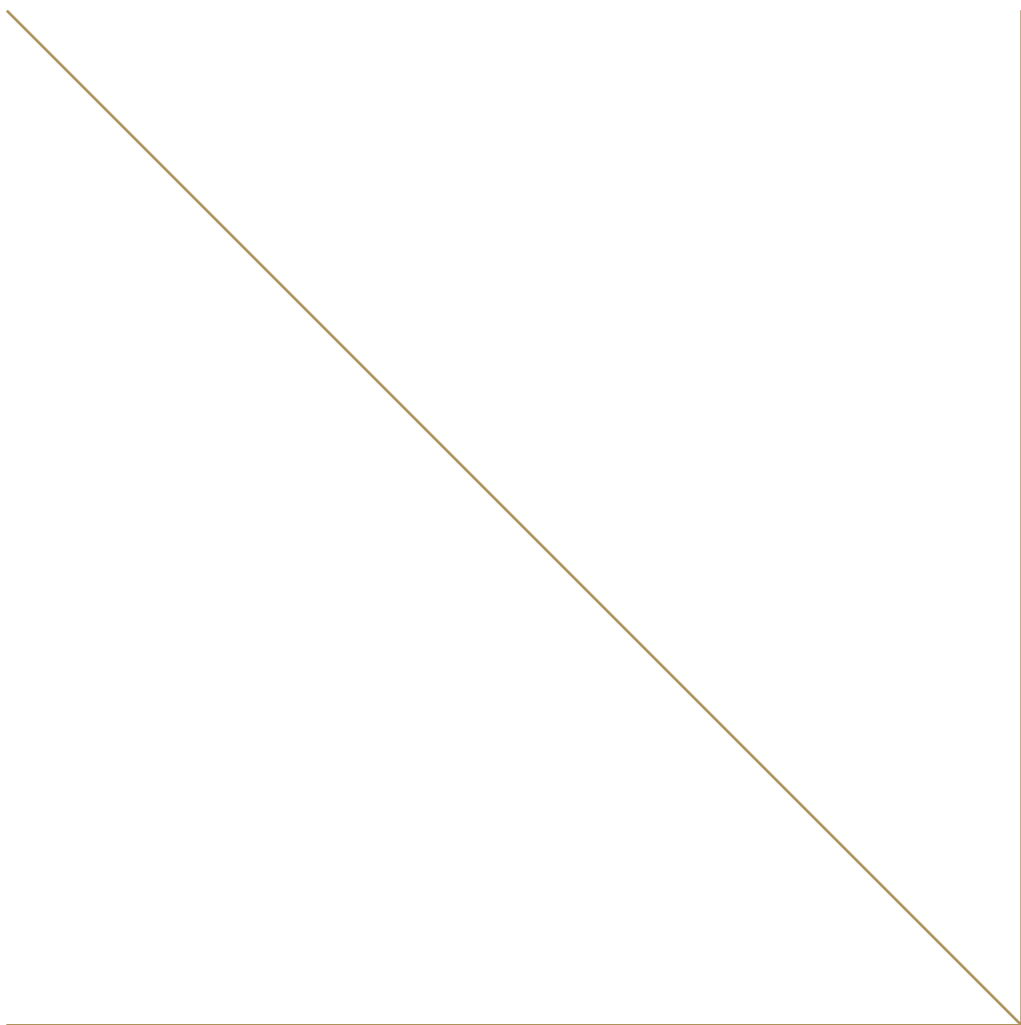
Burgers en de inrichting van de ruimte
Plannen en procedures





Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgers en de inrichting van de ruimte
Plannen en procedures





Inhoud

Waarom deze brochure?	05
Wie doet wat in ruimtelijk Nederland?	06
Bestemmingsplannen: u kunt uw mening geven	07
Artikel 19-procedure: wanneer vrijstelling?	12
Bouwvergunning: wanneer aanvragen?	18
U lijdt schade: wat te doen?	20
Meer informatie	22



Waarom deze brochure?

Ruimte om prettig en ongestoord te wonen, te werken en te kunnen ontspannen. Daar verlangt iedereen naar. In een dichtbevolkt land als Nederland is ruimte schaars.

We leven met z'n allen op een klein grondgebied. Vanzelfsprekend wil iedereen daar zijn deeltje van hebben. Daarom zijn tussen overheid en burgers afspraken nodig over hoe we met de beschikbare ruimte omgaan. Zodat we elkaar niet tot last zijn en rekening met elkaar houden. Elkaar letterlijk de ruimte gunnen.

In deze brochure staat wat u kunt doen wanneer u vindt dat uw woon- of leefgenot wordt aangetast. Dat kan per situatie verschillen. Bijvoorbeeld als u het niet eens bent met een voornemen of beslissing van de gemeente, de provincie of het Rijk. Daarbij kunt u denken aan de vestiging van industrie dichtbij een woonwijk. Of woningbouw in een gebied met een recreatieve bestemming. Of de bouw van een parkeergarage bij u om de hoek.

U leest in deze brochure ook waar u mee te maken krijgt wanneer u zelf iets wilt bouwen of verbouwen, maar uw burens het daar niet mee eens zijn. Door uw bouwplannen kunt u bijvoorbeeld hun uitzicht belemmeren, of zonlicht wegnemen. Ook kan het voorkomen

dat de gemeente iets regelt in een bestemmingsplan waardoor de waarde van uw huis daalt. U lijdt dan schade. In dat geval kunt u de gemeente aanspreken en om een vergoeding vragen. Maar hoe pakt u zo iets aan?

Deze brochure legt uit hoe u voor uw belangen op kunt komen, welke stappen u moet zetten, hoe procedures verlopen en aan welke termijnen u gebonden bent.

Wanneer ondanks uw bezwaren de beslissing van een overheid nadelig voor u uitvalt, kunt u het hoger op zoeken. Hoe doet u dat?

Ook dat staat in deze brochure. Helaas zijn er altijd situaties waarin iemand vindt dat hij in zijn woon- of leefgenot wordt beperkt.

Door de schaarse ruimte in Nederland zijn niet alle tegenstellingen in belangen op te lossen.

Achterin de brochure vindt u een lijst met namen, adressen en telefoonnummers van instanties waar u terecht kunt voor verdere informatie.

Wie doet wat in ruimtelijk Nederland?

Hoe de ruimte in Nederland wordt gebruikt, is vastgelegd in ruimtelijke plannen. Zowel het Rijk als de provincies en de gemeenten stellen ruimtelijke plannen op. Hoe deze plannen tot stand komen, is geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze wet bepaalt de taken van de overheid en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen.

Het Rijk stelt 'planologische kernbeslissingen' op, afgekort als pkb's. Daarin staan de uitgangspunten van het Rijk voor de inrichting van de ruimte. Een pkb biedt een kader voor provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Een voorbeeld van zo'n pkb is de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). De VINEX geeft in hoofdlijnen aan waar de regering vindt dat woonwijken gebouwd moeten worden, waar nieuwe wegen of spoorlijnen nodig zijn, of waar de industrie mag uitbreiden. Omdat Nederland verandert, bijvoorbeeld door de groei van de bevolking, de economie en de mobiliteit is nieuw ruimtelijk beleid nodig. Daarom is het Rijk bezig met een nieuwe pkb, de Nota Ruimte.

Provincies stellen streekplannen op. Hierbij houden zij rekening met de uitgangspunten in de pkb's. In een streekplan staat al iets nauwkeuriger aangegeven welke steden en dorpen kunnen groeien, waar wegen moeten komen en welke ruimte beschikbaar moet blijven voor de landbouw, voor natuur en voor recreatie. Een streekplan is een door Provinciale Staten vastgesteld plan voor de hele provincie of een gedeelte daarvan. Streekplannen vormen weer een richtlijn voor de gemeenten.

Gemeenten maken bestemmingsplannen, die bindend zijn voor u als burger. In een bestemmingsplan legt de gemeente vast wat de bestemming van de grond is, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, recreatie, kantoren en horeca. Op een kaart die bij het bestemmingsplan hoort, staan de verschillende 'bestemmingen' aangegeven. In het plan staan ook de voorschriften die bij de verschillende bestemmingen horen.

Zowel bij de pkb's als bij streek- en bestemmingsplannen kunt u als burger uw mening geven. Dat recht is in de wet geregeld. Uw mening kan leiden tot wijziging of intrekking van de plannen.



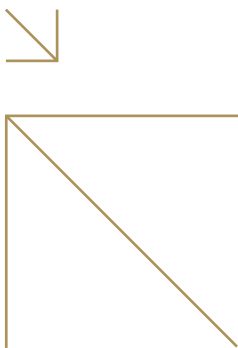
Bestemmingsplannen: u kunt uw mening geven

Vooraf bestemmingsplannen zijn voor burgers van belang. Er staat in wat met een grondgebied in de gemeente waar u woont mag gebeuren. Daarom kan zo'n plan van invloed zijn op uw directe woon- en leefomgeving. Burgers, ondernemers, projectontwikkelaars, kortom iedereen die van plan is iets te bouwen heeft daarvoor meestal een bouwvergunning nodig. De gemeente beoordeelt of het plan past binnen het bestemmingsplan en of het mogelijk is het voornemen uit te voeren zonder dat belangen van anderen worden geschaad. Wanneer u het niet eens bent met de afgifte van een bouwvergunning, kunt u daartegen bezwaar maken. U kunt ook bezwaar maken wanneer de gemeente een door uzelf aangevraagde vergunning weigert.

In dit hoofdstuk leest u hoe u uw mening kunt geven als de gemeente een bestemmingsplan opstelt en wat u kunt doen als u het niet eens bent met het plan of onderdelen daarvan.

Als voorbereiding op een bestemmingsplan zet de gemeente haar ideeën en wensen op papier. Dit kondigt ze vrijwel altijd aan in een bewonersbrief of huis-aan-huis blad. Vervolgens peilt de gemeente de mening van de bevolking en van andere belanghebbenden. Dat kan gebeuren op een inspraakbijeenkomst. U kunt uw mening ook schriftelijk bij de gemeente kenbaar maken.

Vervolgens stelt de gemeente een 'ontwerpbestemmingsplan' op. In de plaatselijke bladen staat aangekondigd dat dit ontwerp gedurende zes weken voor iedereen ter inzage ligt: op het gemeentehuis, maar vaak ook in de leeszaal van de bibliotheek. U kunt in deze periode van zes weken het plan inzien en bij de gemeenteraad uw zienswijze kenbaar maken. Na de periode (van zes weken) dat het 'ontwerpbestemmingsplan' ter inzage heeft gelegen, moet de gemeenteraad binnen vier maanden het bestemmingsplan vaststellen. De gemeenteraad moet dit besluit toelichten. Wanneer niemand zienswijzen kenbaar heeft



Voorbeeld

De gemeente wil woningen bouwen op een stuk grond dat kinderen in uw wijk nu gebruiken als speelweide. Als daar huizen komen, moeten de kinderen uitwijken naar de straat. Hun veiligheid loopt daardoor gevaar, want door de straat raast veel autoverkeer. U besluit, eventueel samen met andere buurtbewoners, bij de gemeente uw mening over het plan kenbaar te maken. In dit hoofdstuk leest u op welke manier u dat kunt doen.

In de procedure van een bestemmingsplan kunt u uw mening geven. Dat heet 'ziens-

wijzen kenbaar maken' en 'bedenkingen inbrengen'.

Zienswijzen kunt u indienen bij de gemeenteraad die het bestemmingsplan vaststelt. Bedenkingen dient u in bij Gedeputeerde Staten van de provincie (GS) die het bestemmingsplan goedkeuren.

Als u vindt dat GS onvoldoende rekening hebben gehouden met uw bedenkingen, kunt u tegen het besluit van GS 'beroep instellen' bij de rechter. Dat kan ook als GS het plan niet goedkeuren, en u het daar niet mee eens bent.

gemaakt, heeft de gemeente acht weken de tijd om het plan vast te stellen. Binnen vier weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, moet de gemeente het plan opnieuw ter inzage leggen en aan Gedeputeerde Staten van de provincie (GS) ter goedkeuring zenden. Gedurende zes weken heeft dan iedereen de gelegenheid om het plan in te zien. Daar maken de plaatselijke kranten overigens melding van.

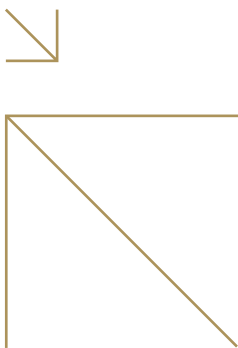
Wanneer u vindt dat de gemeenteraad niet of onvoldoende met uw belangen rekening heeft gehouden, heeft u vanaf het moment dat het vastgestelde plan ter inzage is

gelegd zes weken de tijd om uw 'bedenkingen' in te brengen bij GS.

U kunt ook bedenkingen inbrengen wanneer de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht waarmee u het niet eens bent.

GS hebben maximaal zes maanden de tijd om het bestemmingsplan al dan niet goed te keuren. Zij kunnen dit ook gedeeltelijk doen. Wanneer geen bedenkingen zijn ingebracht, bedraagt deze termijn maximaal dertien weken. GS moeten hun besluit binnen twee weken nadat het is genomen, bekend maken en toelichten. Iedereen die bedenkingen





heeft ingebracht krijgt een afschrift van het besluit.

Vervolgens ligt het bestemmingsplan, samen met het besluit van GS, gedurende zes weken ter inzage bij de gemeente. Ook dat staat in de plaatselijke kranten.

Wanneer u het niet eens bent met de beslissing van GS kunt u in de zes weken dat het plan ter inzage ligt schriftelijk 'beroep instellen'. Dat moet gebeuren bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Die moet in principe binnen twaalf maanden een beslissing nemen.

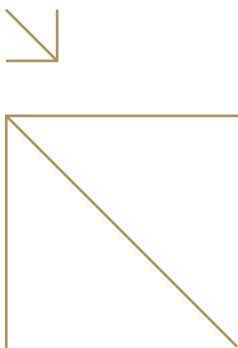
Wanneer GS geheel of gedeeltelijk goedkeuring hebben onthouden aan het bestemmingsplan, kan iedereen daartegen beroep instellen. Het bestemmingsplan treedt in werking nadat de termijn van zes weken dat het plan ter inzage ligt, is verstreken. De gemeente kan dan beginnen met de uitvoering van het plan of onderdelen daarvan.

Stel dat u dit wilt voorkomen: wat zijn dan uw mogelijkheden? In dat geval moet u tegelijk met het beroep dat u bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instelt, bij de voorzitter van die afdeling een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen. Hiermee vraagt u voor het onderdeel van het plan waar u het niet mee eens

bent om een schorsing van het besluit van GS. Dat betekent dat, indien de voorzitter u gelijk geeft, de gemeente bijvoorbeeld geen bouwvergunning kan afgeven.

Nog een advies. Het op tijd indienen van uw zienswijzen en bedenkingen en het instellen van beroep is zeer belangrijk. Hou daarom de termijnen steeds goed in de gaten. U kunt uw zienswijze of bedenking het beste aangetekend verzenden.

U beschikt dan over een bewijsstuk waarmee u kunt aantonen dat de zienswijze of bedenking op tijd verzonden is. Bewaar voor uzelf een kopie. Er zijn géén kosten verbonden aan het inbrengen van zienswijzen en bedenkingen. Gaat u bij de rechter tegen een besluit in beroep of dient u een verzoek om een voorlopige voorziening in, dan betaalt u griffiegeld. De tarieven zijn voor particulieren en groepen verschillend. Wint u een zaak, dan moet de provincie de griffiegelden aan u terugbetalen. Bij verlies hoeft u niet de door de tegenpartij gemaakte kosten te betalen.



De procedure bij bestemmingsplannen

Hieronder staan alle stappen nogmaals op een rij:

- 1 Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan peilt de gemeente de meningen van de bevolking en andere belanghebbenden (inspraak).
- 2 De gemeente stelt een ontwerpbestemmingsplan op.
- 3 Het ontwerpbestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. Iedereen kan zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
- 4 Binnen 8 weken of - als zienswijzen kenbaar zijn gemaakt - binnen 4 maanden, stelt de gemeenteraad het plan vast.
- 5 Binnen 4 weken ligt het vastgestelde plan ter inzage. Er is dan 6 weken de tijd om bedenkingen bij GS in te brengen.
- 6 Binnen 13 weken of - als bedenkingen zijn ingebracht - binnen 6 maanden, volgt het besluit van GS inzake goedkeuring.
- 7 Besluit van GS ligt gedurende 6 weken met het bestemmingsplan ter inzage bij de gemeente.
- 8 Beroep mogelijk bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na ongeveer 12 maanden volgt de beslissing op het beroep.

Artikel 19-procedure: wanneer vrijstelling?

De gemeente heeft de mogelijkheid om in bepaalde omstandigheden sneller te handelen. Hiervoor kan de gemeente gebruik maken van de zogenaamde artikel 19-procedure.

Stel dat iemand bij de gemeente een aanvraag indient voor een bouwproject dat niet past in het huidige bestemmingsplan. In dat geval kan de indiener van het bouwproject vragen om 'vrijstelling' van het bestemmingsplan. De manier waarop de gemeente het verzoek behandelt en welke procedures daarvoor gelden, is afhankelijk van de omvang van het bouwproject waarvoor vrijstelling wordt gevraagd.

In dit hoofdstuk wordt eerst de procedure uitgelegd voor een groot bouwproject en vervolgens voor de kleinere bouwplannen (die ook voor initiatieven van burgers kunnen gelden).

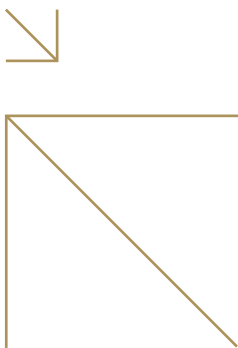
Aan de hand van het volgende voorbeeld in de denkbeeldige gemeente Polderbrug worden de regels die gelden voor een groot bouwproject op een rij gezet.

Een projectontwikkelaar heeft zijn oog laten vallen op een open, landschappelijk gebied, dat grenst aan een woonwijk. Hij wil een groot sportcomplex bouwen met alles erop en eraan: tennisbanen, een golfterrein, een tropisch zwembad. De projectontwikkelaar

vraagt bij de gemeente Polderbrug een bouwvergunning aan. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan, omdat in het bestemmingsplan voor het bewuste gebied een landschappelijke bestemming is vastgelegd. Daarom geldt de aanvraag tevens als een verzoek tot vrijstelling van het geldende bestemmingsplan. Binnen 8 weken moet de gemeente beslissen of ze aan het verzoek willen meewerken. De gemeente Polderbrug wil de aanvraag graag in behandeling te nemen. De gemeente legt vervolgens het verzoek tot vrijstelling zes weken lang voor iedereen ter inzage.

De gemeente maakt hiervan melding in de plaatselijke krant. In de periode dat het vrijstellingsverzoek ter inzage ligt kan iedereen zijn zienswijze indienen.

In Polderbrug zijn bewoners die hun mening willen geven over het voorstel. Zij vinden dat een sportcomplex niet in het landschap past en vrezen dat bezoekers van het complex verkeersoverlast of andere hinder zullen veroorzaken. De bewoners besluiten hun zienswijze in te dienen. Na afloop van de termijn waarin de bewoners hun zienswijze hebben ingediend, moet de gemeente binnen acht weken beslissen of zij bij GS een 'verklaring van geen bezwaar' aanvragen. De gemeente Polderbrug besluit een der-



In iedere regio is een VROM-Inspecteur werkzaam. Een taak van de inspecteur is erop toezien dat provincies en gemeenten de juiste procedures volgen. Als u vragen heeft over procedures, kunt u informatie inwinnen bij de provincie of gemeente. Mocht u toch met vragen blijven zitten, dan kunt u proberen of de inspectie u verder kan helpen (zie voor telefoonnummers de laatste pagina).

gelijke verklaring aan te vragen. Aldus ontvangen GS van de gemeente het verzoek voor een verklaring van geen bezwaar. Maar dat is niet het enige. GS krijgen óók het verzoek tot vrijstelling dat de projectontwikkelaar heeft ingediend en de zienswijzen die door de bewoners zijn ingebracht.

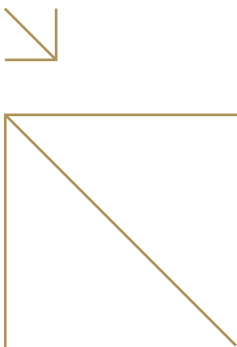
GS moeten binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag van de gemeente een beslissing nemen. Eerst zijn GS nog verplicht de VROM-Inspecteur te horen. In iedere regio is een inspecteur werkzaam.

Een taak van de inspecteur is toezien dat provincies en gemeenten de juiste procedures

volgen. Als u vragen heeft over procedures, kunt u informatie inwinnen bij de provincie of gemeente. Mocht u toch met vragen blijven zitten, dan kunt u proberen of de inspectie u verder kan helpen.

Nadat GS de VROM-Inspecteur over de bouwplannen in Polderbrug hebben gehoord, besluiten GS een verklaring van geen bezwaar af te geven. De provincie ziet dus geen reden om de bouw van het sportcomplex tegen te houden. Binnen twee weken nadat de gemeente Polderbrug de verklaring van geen bezwaar van GS heeft ontvangen, moet de gemeente beslissen over het verlenen van de vrijstelling op het bestemmingsplan. De vrijstelling op het bestemmingsplan in Polderbrug wordt verleend. Dit betekent dat de gemeente geen belemmeringen meer ziet voor het afgeven van een bouwvergunning aan de projectontwikkelaar. Tegelijk met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking van deze beslissing krijgen de bewoners die zienswijzen hebben ingebracht daarvan bericht.

De bewoners van Polderbrug zijn teleurgesteld over het bericht dat hun bedenkingen zijn afgewezen en dat de projectontwikkelaar een bouwvergunning krijgt. Zij beginnen een procedure op grond van de 'Algemene wet bestuursrecht' (Awb) en stellen binnen zes weken beroep in



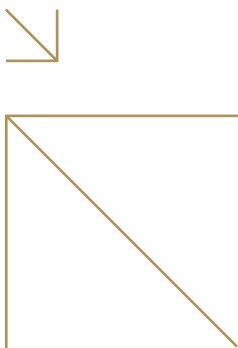
bij de rechter.

In afwachting van de beslissing op het beroep, willen de bewoners voorkomen dat de eerste paal de grond ingaat. Daarom dienen zij (tegelijktijd met het bezwaarschrift) bij de president van de rechtbank een verzoek om een 'voorlopige voorziening' in. Wanneer de rechter besluit om de gevraagde voorziening toe te kennen, betekent dit schorsing van de verleende bouwvergunning. De projectontwikkelaar in Polderbrug mag dus (nog) niet met de bouw van zijn sportcomplex beginnen.

Wijst de rechtbank het beroep af, dan is nog hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook dat moet binnen zes weken gebeuren.

Tijdelijke vrijstelling (artikel 17)

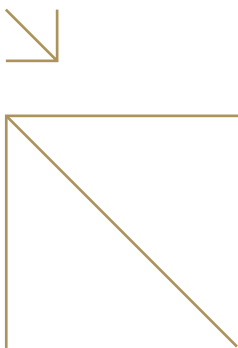
De Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft ook de mogelijkheid voor een 'tijdelijke' vrijstelling van het bestemmingsplan. Dan gaat het bijvoorbeeld om een tijdelijke winkel in een nieuwe woonwijk. De duur van deze vrijstelling bedraagt maximaal vijf jaar. Voor een tijdelijke vrijstelling geldt ongeveer dezelfde procedure als voor de hierna beschreven korte artikel 19-procedure. Voor informatie kunt u bij de gemeente terecht.



De artikel 19-procedure: Lange procedure

Hieronder staan alle stappen nogmaals op een rij:

- 1 De gemeenteraad beslist binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag om vrijstelling of de aanvraag wordt afgewezen of dat de artikel 19-procedure wordt gestart. In het laatste geval wordt de aanvraag ter inzage gelegd.
- 2 Zienswijzen indienen tegen de aanvraag om vrijstelling binnen 6 weken.
- 3 De gemeenteraad beslist binnen 8 weken tot het aanvragen van een 'verklaring van geen bezwaar' bij GS.
- 4 GS nemen binnen 8 weken een beslissing over de aanvraag.
- 5 De gemeenteraad moet binnen 2 weken een besluit nemen over het verlenen van de vrijstelling.
- 6 U kunt binnen 6 weken beroep instellen bij de rechtbank.
- 7 Bij ongegrond verklaring beroep: hoger beroep binnen 6 weken instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Voor bepaalde bouwplannen is de procedure korter. De gemeente kan deze verzoeken zelf afhandelen, zonder tussenkomst van de provincie.

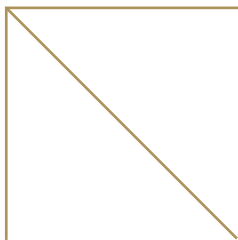
De eenvoudige procedure geldt voor de volgende bouwplannen:

- Beperkte uitbreiding van, of een bijgebouw bij: woningen, woonwagens en andere gebouwen in de bebouwde kom en bij woningen en andere gebouwen die een agrarische bestemming hebben, buiten de bebouwde kom.
- Gebouwen voor openbare nutsvoorziening (bijvoorbeeld transformatorhuisjes), het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- Bouwwerken die geen gebouw zijn (bijvoorbeeld geluidsschermen).
- Kleine kassen en agrarische bedrijfsgebouwen van een lichte constructie.
- Een gebruikswijziging van kleine gebouwen in de bebouwde kom, bijvoorbeeld een woning wordt een tandartsenpraktijk.

De gemeente kan u vertellen wat de exacte voorwaarden zijn.

Daarnaast kan de provincie een lijst maken van bouwwerken die de gemeenten in die provincie zelfstandig, dus volgens de eenvoudige procedure kan afdoen.

Het feit dat de gemeente de aanvraag zelfstandig mag afdoen, wil niet zeggen dat automatisch een vrijstelling wordt verleend.



De artikel 19-procedure: Korte procedure

Hieronder staan alle stappen in de kortere procedure op een rij:

- 1 Burgemeester en wethouders beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag om vrijstelling of de aanvraag wordt afgewezen of dat de artikel 19-procedure wordt gestart. In het laatste geval wordt de aanvraag ter inzage gelegd.
- 2 Zienswijzen indienen tegen de aanvraag om vrijstelling binnen 6 weken.
- 3 Burgemeester en wethouders moeten binnen 4 weken een besluit nemen over het verlenen van de vrijstelling.
- 4 Binnen 6 weken beroep instellen bij de rechtbank.
- 5 Bij ongegrond verklaring beroep: hoger beroep binnen 6 weken instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bouwvergunning: wanneer aanvragen?

Als u gaat (ver)bouwen, ga dan bij uw gemeente na of u een bouwvergunning nodig heeft. In de Woningwet is geregeld voor welke bouwplannen een bouwvergunning nodig is. Per 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. In de nieuwe regeling zijn er drie mogelijkheden:

1. u heeft voor uw bouwplan geen bouwvergunning nodig
2. u heeft voor uw bouwplan een lichte bouwvergunning nodig
3. u heeft voor uw bouwplan een reguliere bouwvergunning nodig.

Of u voor uw bouwplan een bouwvergunning nodig hebt en zo ja, welke, hangt af van het bouwwerk en de situatie. De regels hiervoor staan in het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken dat bij de gewijzigde Woningwet hoort. De nieuwe regels voor bouwvergunningen worden uitgebreid uitgelegd op www.vrom.nl/woningwet. U kunt ook uw gemeente raadplegen.

Bouwvergunningstvrije bouwwerken

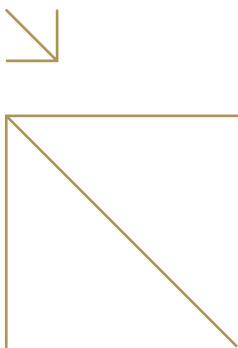
Meestal zijn kleine bouwwerken, zoals een afscheiding tussen balkons of dakterrassen,

zonweringen of rolluiken, maar ook dakkapellen en bijgebouwen aan de achterkant van een woning, bouwvergunningstvrij. U kunt deze bouwactiviteiten uitvoeren zonder dat u daarvoor eerst toestemming van de gemeente nodig heeft.

Als u zonder bouwvergunning mag bouwen, zijn de regels in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en in principe ook de gemeentelijke welstandseisen niet van toepassing. De regels voor onder meer veiligheid en gezondheid uit het Bouwbesluit en het burennrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek gelden echter wel. Het is daarom altijd verstandig om met uw plan bij de gemeente langs te gaan.

Licht-vergunningplichtige bouwwerken

Kleinere bouwwerken, zoals een dakkapel of bijgebouw aan de voorkant van een woning, zijn meestal licht-vergunningplichtig. De gemeente toetst deze bouwwerken aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, de monumentenvergunningvereiste, de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening en eisen met betrekking tot constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit.



Regulier-vergunningplichtige bouwwerken

Alle overige bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een dakopbouw, zijn regulier bouwvergunningplichtig. Ook hier wordt aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, monumentenvergunningvereiste en de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening getoetst. Voorts beoordeelt de gemeente het plan vooraf op alle technische eisen uit de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Monumenten nooit bouwvergunningsvrij

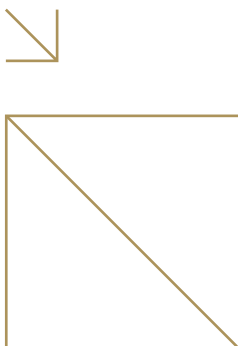
Bouwen of verbouwen in, op, aan of bij een (Rijks-, provinciaal of gemeentelijk) monument mag nooit bouwvergunningsvrij. Dat geldt ook voor gebouwen die liggen in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook als de verbouwing door de gemeente is opgelegd (aanschrijving) of bij het plegen van normaal onderhoud moet u in deze gevallen een bouwvergunning aanvragen.

U lijdt schade: wat te doen?

Het is mogelijk dat u schade lijdt door een beslissing van de overheid met betrekking tot de ruimtelijke ordening. In artikel 49 van de WRO staat dat u een schadevergoeding kunt vragen, indien de schade het gevolg is van een ruimtelijk besluit van de gemeente (dit wordt ook wel planschade genoemd). Een dergelijk verzoek om schadevergoeding dient u in bij het college van Burgemeester en Wethouders. U krijgt alleen schade vergoed die redelijkerwijs niet of niet helemaal voor uw rekening hoort te komen en die niet al door koop, onteigening of op een andere manier is vergoed. Het planschadeverzoek dient binnen 5 jaar na het ontstaan van de schadeoorzaak worden ingediend. De aanvrager dient een recht van €300 te betalen. Dit wordt teruggestort als het verzoek wordt gehonoreerd.

Art. 49a opent de mogelijkheid tot het sluiten van planschadevergoedingsovereenkomsten.

Voorbeeld: aan de overzijde van de straat waar u woont, bevindt zich een weiland. U heeft een vrij uitzicht. De gemeente heeft in een bestemmingsplan vastgelegd dat het weiland wordt volgebouwd met huizen, of dat er een industriepark zal komen. Het gevolg is dat uw uitzicht zal verdwijnen, waardoor de waarde van uw huis daalt. Dat kan een reden zijn om bij het college van B&W een verzoek tot schadevergoeding in te dienen.



Vorbereidingsbesluit

Als de gemeente een bestemming van een perceel wil veranderen, is het niet gewenst dat er nog bouwvergunningen worden verstrekt voor realisering van de huidige bestemming. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan kan de gemeente een voorbereidingsbesluit nemen. Een voorbereidingsbesluit is een eenvoudig besluit waarbij de gemeente verklaart dat voor een bepaald gebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit besluit heeft een werkingsduur van één of twee jaar. Het voorbereidingsbesluit heeft tot gevolg dat B en W bouwvergunningen nog niet kunnen afgeven. Deze zogeheten aanhoudingsplicht kunnen B en W onder bepaalde voorwaarden doorbreken.

Als binnen de werkingsduur van een voorbereidingsbesluit een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, kan de aanhoudingsplicht doorlopen totdat het bestemmingsplan in werking is getreden. De aanhoudingsplicht vervalt eerder, wanneer de gemeente de termijnen in de bestemmingsplanprocedure overschrijdt.

Er is geen voorbereidingsprocedure voorgescreven voor een voorbereidingsbesluit. Tegen het besluit kan bezwaar en beroep worden gemaakt.

De gemeenteraad zal soms ook een voorbereidingsbesluit nemen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Bij bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar kan namelijk alleen vrijstelling op grond van artikel 19 worden verleend, als de gemeente een voorbereidingsbesluit heeft genomen of een bestemmingsplan in procedure heeft gebracht.

Kosten

Gemeenten brengen kosten in rekening voor het verlenen van diensten (de leges), zoals verlening van een bouwvergunning of vrijstelling van een bestemmingsplan. De gemeenteraad stelt de legesverordening vast, waarin de hoogte van de leges wordt vastgelegd. De leges moeten in verhouding staan tot de kosten die de gemeente maakt.



Meer informatie

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brochure? Dan kunt u terecht bij uw gemeente of een van onderstaande instanties.

VRM-inspectie

Voor de provincies Groningen, Drenthe en Friesland: Regio Noord, tel. 050 599 2700

Voor de provincies Overijssel en Gelderland: Regio Oost, tel. 026 352 8400

Voor de provincies Noord-Holland, Flevoland en Utrecht: Regio Noord-West, tel. 023 515 0700

Voor de provincies Zuid-Holland en Zeeland: Regio Zuid-West, tel. 010 224 4444

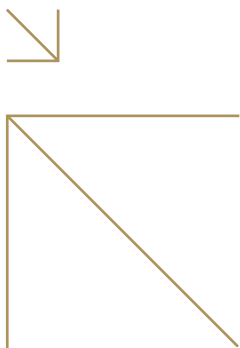
Voor de provincies Noord-Brabant en Limburg: Regio Zuid, tel. 040 265 2911

Algemene informatie

Voor algemene informatie over ruimtelijke ordening kunt u contact opnemen met de Postbus 51-infolijn telefoon 0800 80 51 (gratis)

Voor vragen over hulp of het protesteren tegen bestemmingsplannen kunt u terecht bij het Juridisch Loket telefoon 0900 8020 (10 ct p/m) www.hetjl.nl

Op het algemene tel.nummer 070 356 00 14 kan men u vertellen waar zich in uw omgeving een rechtshulpburo bevindt. De brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' van het Ministerie van Justitie geeft informatie over bezwaar- en beroepsprocedures. Verkrijgbaar bij de Postbus 51 Informatiedienst, 0800 8051 (gratis).







Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
> Rijnstraat 8 > Den Haag > www.vrom.nl

VROM 5321 / december 2005

Ministerie van VROM >

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

