

## **De nieuwe Wet ruimtelijke ordening**

### **Voordracht van mr. drs. Juliëtte Zwinkels**

Advocaat bij Advocatenkantoor Zwinkels te Honselersdijk

Op het seminar "Maatwerk voor morgen" op 25 oktober 2007

Er moeten in Nederland nog veel wegen, woningen, bedrijventerreinen worden gebouwd en groen worden ontwikkeld. De overheid heeft zelf het idee dat zij meer zou moeten kunnen sturen in de ontwikkeling van gebieden. Dit wordt "ontwikkelingsplanologie" genoemd. Dit is een belangrijke achtergrond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening treedt, na uitvoerige behandeling in de tweede en eerste kamer, per 1 juli 2008 in werking. Onderdeel daarvan is de grondexploitatiewet in paragraaf 6.4. Er komt ook een nieuw Besluit ruimtelijke ordening en een kostenlijst. De tekst van al deze regelingen is opgenomen op de website [www.maatwerkvoormorgen.nl](http://www.maatwerkvoormorgen.nl)

### Belangrijkste wijzigingen in de Wet ruimtelijke ordening

- A.     Structuurvisie vervangt het streekplan;
- B.     Goedkeuring van het bestemmingsplan door provincie vervalt;
- C.     Provincie mag eigen bestemmingsplan (inpassingsplan) maken;
- D.     Het projectbesluit vervangt de vrijstelling uit artikel 19 WRO;
- E.     Er is de coördinatieregeling om belangrijke projecten in één keer te vergunnen;
- F.     Er is een nieuwe regeling voor een *tegemoetkoming* in de schade als gevolg van een bestemmingsplan

#### *A.     Structuurvisie i.p.v. het provinciale streekplan.*

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het hele gebied. Alle drie de bestuurslagen, gemeente, provincie en rijk moeten een structuurvisie opstellen. En dat voor hun hele grondgebied. Belangrijkste verschil is dat de provincie in het streekplan bindende besluiten kon nemen, waar gemeenten niet van af mogen wijken, en de structuurvisie geen bindende besluiten bevat.

#### *B.     Bestemmingsplan*

##### *procedure van het bestemmingsplan*

Bestemmingsplan behoeft niet meer te worden goedgekeurd door de provincie.

De gemeente legt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Iedereen kan daartegen een zienswijze inbrengen. Dus ook provincie en Rijk. Dat is dan ook hun mogelijkheid voor aansturing. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Tegen het bestemmingsplan staat éénmaal beroep open bij de Raad van State. Binnen de beroepstermijn van zes weken bestaat ook de mogelijkheid een schorsing aan te vragen. Als dat niet wordt gedaan, of de schorsing wordt afgewezen, geldt het bestemmingsplan. Er kunnen dan vergunningen op worden verleend enzovoorts.

De hele bestemmingsplanprocedure neemt maar 26 weken in beslag! Dat is maar goed ook, want de gemeente moet iedere 10 jaar een bestemmingsplan maken. Het maken van een bestemmingsplan blijft voor een gemeente echter een hele opgave. Want ten behoeve van het bestemmingsplan moeten nog wel allerlei onderzoeken worden uitgevoerd. De eisen betreffende onderzoeken naar lucht, bodem, archeologie enz. worden onder invloed van Europa alleen maar strenger.

#### *Inhoud van het bestemmingsplan*

Er ontstaat de mogelijkheid tot het stellen van regels over soorten woningen: in een bestemmingsplan mag worden opgenomen hoeveel procent sociale koopwoningen, hoeveel procent sociale huurwoningen en hoeveel procent in particulier opdrachtgeverschap moet worden uitgevoerd. In deze regio is deze eis al opgenomen in het Structuurplan Haaglanden, en houden gemeenten al 30% sociale woningbouw (huur en koop) aan. Diezelfde gemeenten zullen nu met elkaar afspreken om dit te (blijven) doen.

#### *C. Inpassingsplan en bindende aanwijzing van de provincie en het rijk*

Het vervallen van het goedkeuringsvereiste betekent niet dat gemeenten in alle gevallen meer speelruimte krijgen. Rijk en provincie kunnen voorafgaand aan alle gemeenten in hun gebied bindende aanwijzingen geven. Gemeenten zijn verplicht deze bindende aanwijzingen te verwerken in hun bestemmingsplan. Zelfs kunnen de provincie en het rijk een eigen bestemmingsplan maken op het gebied van één of meer gemeenten. Dat heet dan een inpassingsplan.

#### *D. Vrijstelling o.g.v. artikel 19 WRO vervalt*

Daarvoor in de plaats komt het projectbesluit. De procedure is voor het projectbesluit is hetzelfde als voor een bestemmingsplan. Het lijkt dat zelfs het aantal onderzoeken niet veel minder zal zijn. Nu is er voor de artikel 19 vrijstelling ook al heel veel onderzoek vereist.

De inschatting is dat bij de ontwikkeling van nieuwe wijken eerst een projectbesluit zal worden genomen met een meer globaal karakter. Als eenmaal duidelijk is wat er gebouwd gaat worden, worden de voorschriften voor beheer en dergelijke in het bestemmingsplan uitgewerkt.

Binnen een jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden, legt de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor, waarin het projectbesluit is ingepast. En de gemeente mag pas de leges voor het uitvoeren van het projectbesluit innen als het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Die bevoegdheid tot het innen van leges vervalt voor alle bouwaanvragen, als het bestemmingsplan niet binnen 10 jaar is vernieuwd.

Naast het projectbesluit is er nog de mogelijkheid om een onthefing van het bp te krijgen, maar alleen voor kruimelgevallen, het voormalige art. 19 lid 3 WRO. Dat betekent dus dat afwijkingen van het bestemmingsplan bijna niet meer te verwezenlijken zijn!

Door het vervallen van de artikel 19 WRO vrijstelling en de wijzigingsbevoegdheid van artikel 11 WRO wordt het bestemmingsplan dus veel starder. Er kan niet meer van het plan worden afgeweken. Dus mijn smeekbede aan de gemeenten is: zet alsjeblieft het bestemmingsplan ruim op. Ruime marges voor hoogte en breedtematen, ruime afwijkmogelijkheden in het bestemmingsplan zelf. Wellicht krijgen we hierdoor veel van de voormalige "postzegelplannen" terug.

#### *E. Coördinatieregeling*

Voor belangrijke plannen kunnen zowel de gemeente als provincie en rijk besluiten om het project gecoördineerd aan te pakken. Daarbij worden alle vergunningen in één keer verleend, en staat daar maar één keer beroep tegen open. Dat dus in de plaats van de 49 aparte bouwvergunningen voor de aanleg van de bovenleidingen van de Betuwelijn in alle gemeenten waar de Betuwelijn doorheen komt.

#### *F. Planschaderegeling vervalt.*

Het is nu niet meer een (volledige) vergoeding voor planschade, maar een tegemoetkoming in de schade. Daarbij moet de eigenaar de waardedaling van zijn pand voor de eerste 2% zelf dragen, en ontvangt hij alleen het meerdere. Ook moet hij altijd gemotiveerd een planschadeverzoek indienen. Voor deze motivering zal hij een taxateur moeten inschakelen. Het wordt dus duurder om een planschadeverzoek te doen.

*Conclusies:*

De versnelling van de bestemmingsplanprocedure is een goede zaak. Het is wel heel belangrijk dat gemeenten het bestemmingsplan ruim opzetten, en daarin zoveel mogelijk anticiperen op gewenste toekomstige ontwikkelingen. Dat provincies en het rijk meer ruimte hebben gekregen om de doorslag te geven aan belangrijke plannen die gemeentegrenzen overschrijden (bijvoorbeeld het doortrekken van de A4) is ook positief. Bestuurlijke daadkracht blijft echter belangrijker dan de procedures in deze wet.