

Bestemmingsplan: enkele aandachtspunten

16-06-2014

Bestemmingsplan

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat er voor gemeenten de plicht om voor hun gehele grondgebied een bestemmingsplan vast te stellen. Bestemmingsplannen dienen belanghebbenden voldoende rechtszekerheid te bieden. Dergelijke plannen moeten binnen 10 jaar worden geactualiseerd volgens de zogenaamde actualiseringsplicht.

Ontvankelijkheid belanghebbenden

Deze is inmiddels beperkt als gevolg van nieuwe regelingen, o.a. in kader de Crises- en Herstelwet en jurisprudentie van de Raad van State. Particulieren zijn alleen ontvankelijk wanneer ze in hun directe belangen en rechten worden geschaad. In de praktijk zullen zij dichtbij de betreffende locatie moeten wonen (maximaal 150 meter afstand) om als indiener ontvankelijk te worden verklaard. Groepen personen kunnen alleen ontvankelijk zijn wanneer zij ieder apart ondertekenen of een rechtspersoon zijn. Organisaties met rechtspersoonlijkheid zijn ontvankelijk wanneer dat zeer concreet uit de doelstellingen, middelen en werkgebied in de statuten en uit hun feitelijk uitgevoerde activiteiten blijkt. De statuten van de Stichting Beter Zeist laten dat zien. De vereniging Bewoners Belangen Dichterbij heeft deze daarom grotendeels overgenomen. Soms wordt ook gevraagd of de delegatieregeling binnen het bestuur van een organisatie klopt met de ondertekening van de reactie.

Reactietermijn 4-6 weken na besluit

Bij bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen, dus ook bij de aanvraag voor een bouwplan of een kapvergunning, is niet het tijdstip van publicatie in de (week)krant is van belang, maar het tijdstip waarop het besluit is genomen. Een nog steeds toegepaste aanpak is het publiceren van een plan net voor een vakantieperiode waardoor belanghebbenden niet meer tijdig kunnen reageren. Wanneer daarbij ook het ontwerp- of concept-BP moeilijk te vinden zijn op de site van de gemeente wordt het nog lastiger een inspraakreactie of zienswijze in te dienen.

Verder duurt het bij de gemeente Zeist als gevolg van extern digitaliseren 3-4 werkdagen voordat een schriftelijk ingediende zienswijze als zodanig is ingeschreven en gedateerd. De gemeente Zeist hanteert de datum van de poststempel of het ondertekende ontvangstbewijs als bepalend voor de ontvankelijkheid van een ondertekende inspraakreactie, bezwaarschrift of zienswijze op een plan of omgevingsvergunning. Dat betekent dat bij het indienen van een reactie daarmee rekening moet worden gehouden. Wettelijk is vastgelegd, dat wanneer een op tijd per post aangeboden reactie binnen een week bij de gemeente binnen is, deze alsnog ontvankelijk moet worden verklaard, althans wat de reactietermijn betreft. Wanneer er geen zienswijze wordt ingediend is een beroepsprocedure bij voorbaat kansloos. Dat geldt tenzij de indiener met reden(en) aantoont dat deze niet in staat was binnen de gegeven termijn een reactie te geven.

Wijzigingsbevoegdheden

In een bestemmingsplan kan een wijzigingsbevoegdheid staan voor een gedeelte van het gebied. Deze maakt het mogelijk later tot een nadere ruimtelijke invulling c.q. bestemming van het gebied te komen. Daarbij moet dan wel worden voldaan aan de in het oorspronkelijke bestemmingsplan gegeven voorwaarden.

Een wijziging kan echter ook plaatsvinden op basis van een algemene wijziging, tenminste als deze in het bestemmingsplan is opgenomen. Een voorbeeld is het kunnen uitbreiden van een bepaald bestemmingsvlak met 20%. De bevoegdheid tot die nadere invulling ligt bij het College. Tegen een dergelijk voornemen in de vorm van een wijzigingsplan kan zowel een zienswijze worden ingediend, als ook rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Verbeelding van het BP

Een BestemmingsPlan (BP) bestaat uit een Toelichting, Planregels en een Verbeelding. Alleen aan de Verbeelding en Planregels kan rechtskracht worden toegekend. Er moet rekening mee worden gehouden, dat in de Verbeelding verbijzonderingen kunnen staan. Die behoeven niet direct te blijken uit de Toelichting, maar zijn vaak slechts indirect uit Planregels van het BP af te leiden. Toch gelden ze wel, zoals gebeurde bij een aanpassing c.q. verhoging van de maximale goothoogte in Kerckebosch.

Algemene ontheffingsregels

Meestal gaat het hierbij om een 10 % marge. Dat kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het bouwoppervlak en de bouwhoogte. Samen met aanpassingen van de Verbeelding kunnen zo flinke veranderingen in het BP mogelijk worden.

Voorlopige voorziening

Wanneer belanghebbenden willen voorkomen dat een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning al direct wordt gebruikt, zullen zij tegen betaling van de griffiekosten een voorlopige voorziening moeten aanvragen bij de bestuursrechter. Dat kan alleen wanneer het om een urgente, liefst onomkeerbare zaak gaat, zoals de kap van bomen (bij een kapvergunning) of de afbraak van opstallen (bij een sloopvergunning).

Veranderde uitvoering van het plan.

Zolang een verandering niet wordt opgemerkt en het bevoegde gezag niet daarop handhaaft zullen belanghebbenden zelf daartoe bij dat gezag een handhavingsverzoek moeten indienen. Het bevoegde gezag zal dan vaak eerst bezien of een illegale activiteit alsnog kan worden gelegaliseerd. Op basis van het genomen besluit kan dan een procedure worden aangespannen.