

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 in werking

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Wat betekent dit voor u?

Oude Wet op de Ruimtelijke Ordening

Hoe De Bilt er nu en in de toekomst uit moet zien, wordt onder andere geregeld in ruimtelijke plannen. Zowel het rijk, de provincie als de gemeente maken zulke plannen. Hoe deze tot stand komen, is geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze wet bepaalt de taken voor de overheid, en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen. De wet stamt uit 1965 en is al vele malen herzien. Inmiddels is er de nieuwe “Wet ruimtelijke ordening (Wro)” opgesteld om de oude “Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)” te vervangen. Deze is op 1 juli 2008 in werking getreden. Dit heeft de Eerste Kamer op 20 mei beslist.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De nieuwe Wro voorziet in kortere en snellere procedures, gaat ervan uit dat verantwoordelijkheden op het juiste niveau liggen, en is meer uitvoeringsgericht. Rijk provincie en gemeente krijgen ieder eigen bevoegdheden op het terrein van de ruimtelijke ordening. U krijgt met de Wro te maken als u zelf iets wilt bouwen of verbouwen, of als u het niet eens bent met een beslissing met een plan of structuurvisie op het terrein van de ruimtelijke ordening van de gemeente, de provincie of het rijk. Voor u zijn met name de wijzigingen van belang op het gebied van ontheffingen (voorheen vrijstellingen genoemd) van geldende bestemmingsplannen, rechtsbeschermingsmogelijkheden bij bestemmingsplannen en grondexploitatie. Op deze punten wordt hierna ingegaan.

Projectbesluit en een stelsel van ontheffingen

Om voor een bouwplan van een bestemmingsplan af te wijken, kende de oude wet de artikel 19-vrijstellingsprocedures: artikel 19 lid 1 voor de grote gevallen, lid 2 voor gevallen die op een lijst van de provincie staan, en lid 3 voor ondergeschikte afwijkingen (de zgn. planologische kruimelgevallen). De regelingen van artikel 19 lid 1 en lid 2 worden vervangen door het zogenaamde projectbesluit. Met dit projectbesluit wordt ontheffing verleend van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en in het besluit worden specifieke bepalingen vastgelegd die dan wel gelden. De procedure voor het projectbesluit zal net zoveel tijd in beslag nemen als de nieuwe bestemmingsplanprocedure. Bovendien is het college verplicht om het projectbesluit in te passen in een bestemmingsplan. Zolang dat niet gebeurd is, kunnen er geen leges worden ingevorderd. De regeling voor artikel 19, lid 3 vrijstellingen die in de regel in combinatie met een bouwvergunningen wordt vervangen door een stelsel van ontheffingsmogelijkheden. Inhoudelijk verandert daar niet veel aan. Ook de procedure is vrijwel gelijk aan de huidige vrijstellingsprocedure.

Rechtsbescherming bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen hoeven niet langer te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie. Dit betekent dat de mogelijkheid tot het indienen van een bedenking bij de provincie tegen een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan vervalst. Na vaststelling door de raad staat er tegen bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in procedure zijn gebracht, voor belanghebbenden direct beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak

van de Raad van State. In de voorbereiding van bestemmingsplannen blijft de inspraakmogelijkheid en de gelegenheid om tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen in te dienen, bestaan. Door het wegvallen van de goedkeuring door de provincie wordt de bestemmingsplanprocedure naar verwachting een half jaar korter.

Actuele bestemmingsplannen

Gemeenten mogen geen bestemmingsplannen gebruiken voor het beoordelen van bouwaanvragen wanneer deze bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar. Is dat toch het geval dan mogen voor de diensten die in verband met dat bestemmingsplan worden verleend zoals het verlenen van bouwvergunning geen leges meer in rekening worden gebracht.

Grondexploitatie

Met de nieuwe wet krijgen gemeenten en provincies mogelijkheden om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties op gronden die eigendom zijn van particulieren of bouwers en projectontwikkelaars. De wet legt een heldere basis voor contracten tussen de gemeente en de grondbezittende marktpartijen op punten als welke woningtypen mogen worden gebouwd en in welke prijksklassen. Daarnaast kan de gemeente genoemde zaken als de soort woningen die mogen worden gebouwd, de kostenverdeling en kwaliteitseisen dwingend voorschrijven in een exploitatieplan mochten de gemeenten en de particuliere grondeigenaren geen overeenstemming bereiken over een te sluiten contract. Dit exploitatieplan wordt dan tegelijk met een bestemmingsplan of projectbesluit vastgesteld. Aan het exploitatieplan kan uitvoering worden gegeven door het verlenen van bouwvergunningen met een betalingsverplichting ter hoogte van de, in het exploitatieplan vastgestelde kostenverdeling, tussen gemeente en bouwer. Hierdoor kan de gemeente meer sturing geven aan bouwprojecten van projectontwikkelaars en particulieren.

Overgangsregeling

In de wet is bepaald dat bouwaanvragen en verzoeken om vrijstelling die zijn ingediend vóór 1 juli 2008 nog volgens de oude wet worden behandeld. Ook bestemmingsplannen waarvan het ontwerp vóór 1 juli 2008 ter inzage is gelegd, volgen nog de oude bestemmingsplanprocedure. In andere gevallen is de nieuwe wet van toepassing. Voór meer achtergrondinformatie over deze nieuwe wet zie de website van het Ministerie van VROM: www.vrom.nl en eveneens is informatie te verkrijgen bij .