

Infoblad Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht iedere gemeente om haar grondgebied in ruimtelijke plannen vast te leggen. En deze minstens één keer in de tien jaar te vernieuwen. Bestemmingsplannen moeten ook digitaal beschikbaar zijn.

Bestemmingsplannen

De gemeente legt in bestemmingsplannen vast waarvoor u de grond mag gebruiken. Voor woningbouw, industrie, , horeca enz. Een bestemmingsplan heeft invloed op uw directe woon- en leefomgeving. Zo heeft u ermee te maken wanneer u een omgevingsvergunning wilt aanvragen, wanneer u uw woning of pand anders wilt gaan gebruiken of wanneer grond in uw naaste omgeving een andere bestemming krijgt.

In het bestemmingsplan staan ook bouwvoorschriften. Zoals hoe hoog en groot een gebouw mag zijn. Vraagt u een omgevingsvergunning aan? Dan toetst de gemeente deze aan het bestemmingsplan.

Afwijken van bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is bindend. Dat wil zeggen dat iedereen zich eraan moet houden. Inwoners, bedrijven maar ook de gemeente zelf. Past een bouwplan niet in het bestemmingsplan? Dan kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden een ontheffing verlenen. Dit gebeurt met een speciale procedure. De Wet ruimtelijke ordening staat een afwijking van het bestemmingsplan toe door het:

- verlenen van een tijdelijke ontheffing
- verlenen van een binnenplanse ontheffing (voor gevallen en onder omstandigheden die in het bestemmingsplan zijn aangegeven)
- verlenen een buitenplanse ontheffing
- maken van een zogenaamd postzegelbestemmingsplan (kruimelregeling)
- maken van een projectbesluit

Ontheffing bestemmingsplan

Over de mogelijkheden van een ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan is een apart informatieblad 'Ontheffing voorschriften bestemmingsplan' beschikbaar. Voor een omgevingsvergunning met ontheffing betaalt u kosten (leges).

Principeverzoek / aanvraag om herziening bestemmingsplan

Heeft u bouwplannen? Dan is het raadzaam om altijd eerst een digitaal vooroverleg te starten via www.delft.nl. De gemeente beoordeelt dan onder meer of uw plan wel of niet in het bestaande bestemmingsplan past. En of een ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk is. Ook bekijkt de gemeente of uw bouwplan voor een herziening van het bestemmingsplan in aanmerking kan komen. Bij een ontheffing en bij het voornemen tot herziening van het bestemmingsplan weegt de gemeente alle belangen en waarden af. En toetst de ontwikkeling aan wet- en regelgeving en aan gemeentelijk beleid.

Kostenverhaal en exploitatieplan (Grondexploitatiewet)

De Grondexploitatiewet (GreX) is een onderdeel van de Wro en is van toepassing bij een nieuwe (her)ontwikkeling van een bouwplan zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van de GreX worden zaken geregeld en vastgelegd zoals het verhalen of verdelen van kosten en de kwaliteitseisen waaraan de (her)ontwikkeling van de bouwlocatie moet voldoen.

Alle kosten van de grondexploitatie van een locatie, zoals opgenomen in het Bro, komen in aanmerking voor het verhalen daarvan. Bijvoorbeeld de kosten voor bouw- en woonrijp maken, voor de aanleg van groenvoorzieningen en waterpartijen, voor milieu- en archeologisch onderzoek en voor bodemsanering.

De Wro schrijft voor dat elk bestemmingsplan of projectbesluit een exploitatieplan moet bevatten. Het kan zijn dat er geen exploitatieplan nodig is. Bijvoorbeeld als de gemeente afspraken over de kosten voor grondexploitatie in een privaatrechtelijke ('anterieure') overeenkomst heeft vastgelegd.

De gemeente wil het kostenverhaal en de locatie-eisen zoveel mogelijk vooraf regelen via een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. Indien wel van een exploitatieplan gebruik wordt gemaakt, is het van belang om te weten dat dit tegelijkertijd met de herziening van het bestemmingsplan moet worden vastgesteld en bekendgemaakt.

Bij een bestemmingsplanontheffing moet vaak een planschadeovereenkomst worden getekend.

Inspraak / zienswijzen

De gemeente publiceert ontheffingen op www.delft.nl/gemeenteberichten en in de Stadskrant. Ook kan de gemeente een procedure starten om het bestemmingsplan op te stellen of te herzien. Ook dit maakt de gemeente bekend via de website en de Stadskrant. Tijdens de procedure van een bestemmingsplan kan iedereen zijn zienswijze indienen. Nadat de gemeenteraad een bestemmingsplan heeft vastgesteld, kunnen belanghebbenden alleen nog in beroep bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Meer informatie

Voor algemene informatie kunt u terecht bij het stadskantoor aan het Stationsplein 1. Kijk voor de actuele openingstijden en voor het maken van een afspraak op www.delft.nl. Op werkdagen kunt u ook telefonisch informatie opvragen via telefoonnummer 14015.

Voor veel voorkomende bouwwerken zijn folders beschikbaar. Kijk hiervoor op www.delft.nl. Of op de website van de rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl.