

# Juridische Zaken

Wet ruimtelijke ordening:

## Ruimtelijke planning voor overheid èn ondernemer

Op gemeentelijk niveau ligt op grond van de vernieuwde wet het zwaartepunt bij het bestemmingsplan. Tijdig en goed deelnemen aan de procedure is van belang.

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor ruimtelijke planning. Afwijkingen van het bestemmingsplan worden - zeker in verhouding tot de oude wet - tot een minimum beperkt. Een bouwplan dat niet binnen het bestemmingsplan past wordt dus niet meer zo gauw toegestaan. Deze aanpassing van de wet biedt zowel kansen als bedreigingen.

### Ontwikkelingen en bestemmingsplan

Een ondernemer kan een bepaalde ontwikkeling van zijn bedrijf voor ogen hebben. Hij wil bijvoorbeeld uitbreiden of zijn activiteiten wijzigen. Als dit niet binnen het bestemmingsplan past, dan kan hiervoor (anders dan voorheen) niet eenvoudig van het plan worden afgeweken. De ontwikkeling zal daarom in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Niet iedere gemeente is bereid om het bestemmingsplan voor een enkele ontwikkeling te herzien. Het is daarom verstandig om deel te nemen aan de procedure voor herziening van het bestemmingsplan voor een groter gebied binnen de gemeente. De gewenste ontwikkeling kan dan in dat bestemmingsplan worden opgenomen.

### Tijdig deelnemen aan procedure

Bestemmingsplannen worden niet regelmatig herzien. Het is daarom aan te raden de bestaande rechten te laten beoordelen en daarnaast publicaties van de gemeente in de gaten te houden. Indien namelijk niet tijdig wordt ingestapt in de procedure, dan is de kans op opname van de gewenste ontwikkeling in het plan verkleind. Het is overigens hoe dan ook van belang de herziening van het plaatselijke bestemmingsplan in de gaten te houden. Voor de ondernemer is het natuurlijk belangrijk zich er rekenschap van te geven welke wijzigingen eventueel op het eigen perceel en omliggende percelen worden voorzien.

Op tijd en goed deelnemen in de procedure is dus van belang, maar ook in het voortraject mag een actieve houding van de ondernemer worden verwacht. Er dient namelijk wel draagvlak bij de gemeente te zijn voor de door de ondernemer gewenste ontwikkeling. Dit kan worden gecreëerd door bijvoorbeeld in een vroegtijdig stadium te gaan lobbyen voor de uitbreiding van het bedrijf. Eventuele bezwaren die bij de gemeente bestaan kunnen dan voor de aanvang van de bestemmingsplanprocedure al worden weggenomen.

### Herzieningsplicht

In dit kader wordt er op gewezen dat op grond van het overgangsrecht van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening veel bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 moeten worden herzien. Gezien deze verplichting zullen binnenkort gemeentes herzieningen voorbereiden. Ondernemers kunnen zich in dit proces gaan mengen.

Heeft de ondernemer nog geen aanpassingswensen voor zijn perceel, dan dient hij er op bedacht te zijn dat na het afronden van de procedure voorlopig geen wijziging van het bestemmingsplan zal plaatsvinden. Het is dus verstandig te bezien of ook in de toekomst gewenste ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan passen.



Lucinda Hoogewerf, Van Diepen Van der Kroef Advocaten

[www.vandiepen.com](http://www.vandiepen.com)